

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
EN EL AMBITO DE TXENPERENEA**

Promueve la Sociedad Pública de Vivienda de Irún-Irunvi
estudio beldarrain s.l.
arrue&jáuregui abogados asociados, s.c
endara ingenieros asociados, s.l

enero 2010

INDICE GENERAL

DOCUMENTO A

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DOCUMENTO B

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

DOCUMENTO C

PLANOS

DOCUMENTO D

PLANO PARCELARIO Y RELACIÓN DE TITUTALES

DOCUMENTO E

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA

Anejo

MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS

PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN EL AMBITO DE TXENPERENEA

Promueve la Sociedad Pública de Vivienda de Irún-Irunvi
estudio beldarrain s.l.

arrue&jáuregui abogados asociados, s.c

endarra ingenieros asociados, s.l

enero 2010

Documento A
Memoria Justificativa

ÍNDICE:

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO

- 1.1. Introducción
- 1.2. Antecedentes y Contenido del documento

2.. DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS

- 2.1. Relación de propietarios
- 2.2. Programa de realojos
- 2.3. Delimitación de la Unidad de Ejecución
- 2.4. Actualización de los coeficientes de ponderación
- 2.5. Edficabilidad ponderada
- 2.6. Sistema de Actuación
- 2.7. Plazos para la equidistribución
- 2.8. Programación de las obras de urbanización
- 2.9. Cesiones al Ayuntamiento y financiación de las cargas de urbanización
- 2.10. Determinación de las cargas de Urbanización

3. DETERMINACIONES TÉCNICO-URBANÍSTICAS

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO

1.1. Introducción

En el presente Documento "A"- MEMORIA JUSTIFICATIVA se describen los antecedentes jurídicos y de gestión que caracterizan la actuación proyectada y se establecen las determinaciones "jurídico-urbanísticas" exigidas en el artículo 69 en relación con el artículo 68 de la Ley del Suelo 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco y artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento aprobado por R.D. 2159/1978 de 23 de junio para esta figura de planeamiento.

Sus definiciones se complementan con las determinaciones gráficas establecidas en el Documento "B" -ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN.

1.2. Antecedentes y Contenido del documento

El presente "Programa de Actuación Urbanizadora" se formula por iniciativa de la Sociedad Pública "IRUNGO ETXEBIZITZARAKO ELKARTE PUBLIKOA/SOCIEDAD PUBLICA DE VIVIENDA DE IRUN S.A.U. (IRUNVI)" y lo redacta el arquitecto Juan Beldarrain Santos, colegiado con el número 244880 en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, en representación del estudio beldarrain s.l, colegiado con el número 950381 en el COAVN, con domicilio laboral en la Calle Prim nº 27, 3º Izqda de San Sebastián, con la colaboración de "ENDARA" y "ARRUE, JAUREGUI Y GUEZURAGA S.C.P."

En el Plan General de Ordenación Urbana de Irún aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Diputados de la Excma. Diputación Foral de Guipúzcoa de fecha 23 de junio de 1998, clasificaba el suelo comprendido dentro del ámbito 6.2.06 Txenperenea 157.543 m2 de suelo urbanizable no programado (SUNP).

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 28 de diciembre de 2005, acordó ratificar los criterios y objetivos generales contenidos en el Avance de la Modificación de Elementos del Plan General en el ámbito 6.2.06 Txenperenea.

En el interin se publica con fecha 20 de julio de 2006 en el BOPV la Ley Vasca 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, y dado que se faculta al Ayuntamiento de Irún, competencia para proceder a la aprobación definitiva, se aprueba definitivamente mediante Acuerdo Plenario de fecha 26 de septiembre de 2007 del Ayuntamiento de Irún.

Se opta por formalizar y tramitar un Plan de Sectorización mediante Resolución de Alcaldía de fecha 29 de octubre de 2007 que en el ámbito de la nueva ley sustituye a los anteriores Programas de Actuación Urbanística que deberían formularse en suelos urbanizables no programados, adscritos ahora a la categoría de suelos urbanizables no sectorizados para la creación de un adecuado parque de viviendas de protección pública garantizando su correcta implantación edificatoria según los condicionantes urbanísticos del lugar, de las limitaciones de altura por las servidumbres aeronáuticas y de integración y conexión en suelo urbano.

El referido Plan de Sectorización recoge la ordenación pormenorizada del sector, por lo que no resulta necesario formular un Plan Parcial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65.2 de la Ley del Suelo 2/2006 de 30 de junio.

Con fecha 13 de junio de 2008 se somete a Informe del Consejo Asesor de Planeamiento Municipal el expediente del Plan de Sectorización de forma previa a la ratificación de criterios y objetivos del Avance y a la aprobación inicial de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del Reglamento Regulador del Consejo, que resultó favorable.

Se incorporó al Plan de Sectorización el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental que se sometió a informe previo de la Viceconsejería de Medio Ambiente de forma previa a la aprobación definitiva y en el que se contiene una serie de medidas correctoras y compensatorias a tener en cuenta en las obras de urbanización y edificación, siguiendo la tramitación legal que dispone el artículo 90 y 94.2 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

A la vista del resultado de la exposición pública e institucional, se acogieron los criterios y objetivos que sirvieron de base para la formalización del Plan de Sectorización que fue aprobado inicialmente mediante Acuerdo Plenario de fecha 7 de julio de 2008, publicado en el Boletín Oficial de Guipúzcoa de fecha 29 de julio de 2008.

Previa exposición al público del indicado documento, y correspondiente publicación y notificación a las Administraciones Públicas con competencias sectoriales y una vez se contestaron debidamente a las alegaciones formuladas en el periodo de exposición al público, se aprobó provisionalmente mediante Acuerdo de fecha 28 de enero de 2009.

Posteriormente el referido documento se remitió a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, y se aprobó definitivamente mediante Acuerdo Plenario de

fecha 19 de junio de 2009, publicado en el Boletín Oficial de Guipúzcoa de fecha 20 de agosto de 2009.

Las determinaciones de ordenación estructural contenidas en el mismo son las siguientes:

Calificación Global

Zona de USO RESIDENCIAL (R)133.453 m²s
 Aprovechamiento Edificatorio 67.771,4 m²c/ m²s
 Número máximo de viviendas.....694

Sistema general ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (L) 13.864 ,00 m²s
 Sistema general VIARIO (V) 12.220 ,00 m²s
 Sistema general EQUIPAMIENTO Privado (E)1.657 ,00 m²s

Asignación del Aprovechamiento Urbanístico:

Unidad de Ejecución.....SEUP 6.2.06
 Edificabilidad Media 1,25 m²utc(PT)/ m²s

Condiciones de Desarrollo y Ejecución:

Clasificación del Suelo.....Urbanizable Sectorizado
 Planeamiento de Desarrollo.....Plan Parcial incorporado
 ProgramaciónPrimer año

De igual modo, al incorporar toda la ordenación pormenorizada, se recogen los sistemas locales y las características de la urbanización.

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, se destina el 75% (47.259,30 m²tc) del incremento de 63.012,40 m²tc de la edificabilidad urbanística de uso residencial a viviendas sometida al régimen de protección pública que se desglosa un 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial 34.656,82 m²tc y un 20% (12.602,48 m²tc) de vivienda de protección pública de régimen tasado municipal.

- Viviendas de Protección Oficial.... 386
- Viviendas Tasada Municipal.....128

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 81 de la Ley 2/2006 se califica una parcela de 1.913 m² para alojamientos dotacionales.

1.2 b) OBJETO

El objeto del presente Programa de Actuación Urbanizadora es regular y organizar, en su caso, por fases, el desarrollo y ejecución de la actuación integrada en suelo urbanizable sectorizado, cuyos parámetros y criterios de ordenación urbanística se han reseñado en el párrafo anterior.

1.2 c) ASPECTOS GENERALES DE LA ORDENACION

La actuación urbanística en el ámbito de Txenperenea constituye una intervención encaminada a colmatar el suelo residencial hasta el trazado de la autopista, permitiendo la creación de un programa adecuado de vivienda de protección oficial, preservando al mismo tiempo los valores topográficos significativos localizando la edificación en zonas que no modifiquen sustancialmente la morfología del ámbito donde se activa.

De igual modo, se deberá resolver y acometer la continuidad viaria con el ámbito de Oinaurre hoy en vía de desarrollo.

1.2 d) USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

El terreno tiene una estructura parcelaria rural. Existen seis edificaciones de carácter residencial situadas a lo largo del camino que discurre en la coronación de la ladera y el antiguo parvulario de Lapice que actualmente es utilizado por la Asociación multicultural "Adiskidetuak" y desarrolla funciones de asesoramiento jurídico y formación laboral a la población inmigrante. Esta edificación queda declarada fuera de ordenación.

Las edificaciones residenciales se localizan en las parcelas C,D,E1, E2 y L y O. En la C se sitúa el caserío Alzulegarre; en la D el caserío Txenperenea; en la O el caserío Motzenea, en la L el caserío Aier Enea en la E2 el caserío Mendi Alde y en la parcela E1 el caserío Linda Berri, única edificación residencial declarada fuera de ordenación en el presente documento. Cada uno de estos caseríos cuenta con una vivienda.

A continuación se muestran los datos de las superficies construidas de los caseríos del ámbito, obtenidos del Catastro Urbana de Guipúzcoa.

	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
ALTZULEGARRE	577,00	1
MOTZENEA	385,00	1
MENDI-ALDE	407,00	1
TXENPERENEA	439,00	1
AIER-ENEA	240,00	1
SUBTOTAL	2.048 M2 C	5
LINDA BERRI*	316	1
TOTAL	2.364 M2C	6

*Declarado Fuera de ordenación en el Plan de Sectorización.

1.2 e) CONTENIDO DEL DOCUMENTO DEL PAU

Partiendo de los antecedentes arriba señalados y dando cumplimiento a las previsiones de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco de 30 de Junio, el presente Programa de Actuación Urbanizadora se formula con objeto de regular y organizar el desarrollo y ejecución de la "actuación integrada" proyectada en el Plan de Sectorización, definiendo entre otros aspectos de detalle, las determinaciones básicas siguientes:

- Delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y definición del régimen y del sistema de actuación aplicables a la misma.
- Otras determinaciones jurídicas, técnicas y económicas necesarias para la ejecución del ámbito. En dicho apartado se establece el programa para el desarrollo del proceso de gestión y la ejecución de la urbanización y edificación.
- Definición al nivel de "anteproyecto" de las obras de urbanización, incluyendo su conexión con las redes generales existentes y formulación de una estimación preliminar del coste total de las cargas de urbanización.
- Definición del programa temporal de los trabajos para la ejecución de la urbanización y la edificación así como del proceso general de desarrollo y gestión de la intervención.

1.2 f) TRAMITACION

El presente Programa de Actuación Urbanizadora PAU se tramita tras la aprobación definitiva del Plan de Sectorización, a tenor de lo establecido en el artículo 156 de la Ley 2/2006 de 30 de junio.

Previos los informes técnicos correspondientes, el Ayuntamiento acordará o desestimará la aprobación inicial, en el plazo máximo de un mes. En el caso de que se acordara la aprobación inicial, se publicará el correspondiente anuncio en el BOG por un plazo mínimo de 20 días a los efectos de información pública, notificando el mismo a los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación.

Una vez estudiadas las alegaciones que se formularan por los Servicios Técnicos Municipales, el Ayuntamiento acordará la aprobación definitiva del PAU en el plazo máximo de 2 meses a contar de su publicación en el BOG del acuerdo de aprobación inicial.

En el caso que no se hubiese dictado la oportuna resolución en el plazo indicado, se entenderá definitivamente aprobado por silencio, siempre y cuando se hubiese concluido el trámite de notificación a los interesados.

2. DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS

2.1. Relación de Propietarios

Se enuncia el listado de propietarios con las correspondientes superficies, precisando que será el Proyecto de Reparcelación el que fijará las mismas con exactitud.

Propietario	Superficie	Porcentaje
A Antiguo Berri, S.A.	3.987 m ²	2,47 %
B Jose Luis Fanjul	9.194 m ²	5,70 %
C Hermanas Arruabarrena Sein (Promociones Altzulegarre)	28.870 m ²	17,91 %
D Irunvi	17.440 m ²	10,82 %
E ₁ Juan y Tomas Eizaguirre	11.013 m ²	6,83 %
E ₂ Mercedes Zuzaya	271 m ²	0,17 %
F Urbialdi Iru S.L.	4.643 m ²	2,88 %
G Irunvi	13.474 m ²	8,37 %
H 50 % Irunvi y 50 % Ayto. Irún	9.835 m ²	6,10 %
I Urbialdi Iru, S.L.	24.807 m ²	15,39 %
J Herederos de Antonio Herrera	14.613 m ²	9,06 %
K Congregación Hijas de la Cruz	1.171 m ²	0,73 %
L Francisco Chamorro	2.484 m ²	1,54 %
M Hermanos Manterola	2.207 m ²	1,37 %
N Gregorio Manterola	1.079 m ²	0,67 %
O Gregorio Manterola	4.736 m ²	2,94 %
P Ayto Irún	2.500 m ²	1,55 %
R Diputación Foral de Guipúzcoa	1.662 m ²	1,03 %
<u>Viales de dominio público</u>	<u>3.622 m²</u>	<u>2,25 %</u>
Total	157.608 m²s	
Area adscrita:		
Q Congregación Hijas de la Cruz	3.586 m ²	2,22 %
Total	161.194 m²	100,00 %

El único inmueble que se declara fuera de ordenación es el Caserío Linda Berri, que cuenta con una vivienda que constituye el domicilio habitual de Doña Maria Luisa Alzaga González, viuda de Don Juan Eizaguirre Ondarza (hoy fallecido) y su hijo Don Juan Eizaguirre Alzaga.

Según información registral que obra en nuestro poder, el Caserío llamado Linda Berri, sito en el barrio Lapice hoy nº 28, ocupa un solar de 135,93 m² y linda por todos sus lados con el resto de terrenos destinado a accesos y fines agrícolas, que ocupa una

superficie de 10.160,07 m² comprendiendo la referida finca en su globalidad, Caserío y terrenos 10.296m².

Luego, atendiendo a lo estipulado en la disposición adicional Segunda de Ley de 2/2006 apartado b) que textualmente viene a decir lo que a continuación se expone:

“Cuando se ejecute el planeamiento por cualquier otro tipo de sistema de actuación, mediante actuaciones integradas o aisladas, no tendrán derecho de realojo los ocupantes legales de viviendas que, en correspondencia a sus aportaciones de bienes y derechos, hayan resultado adjudicatarios en la reparcelación o en la división de propiedad horizontal del inmueble de edificabilidades urbanísticas superiores a 90 metros cuadrados de uso residencial libre o los metros que pudiera establecer como superficie máxima la legislación de viviendas de protección oficial”.

Los ocupantes legales del Caserío Linda Berri no ostentan derecho de realojo al corresponderles mayor edificabilidad que los 90m² (t) de uso residencial que dispone el precepto en el ámbito, por la aportación del Caserío y terrenos.

2.2. PROGRAMA DE REALOJO.

No procede por las razones expuestas en el apartado anterior.

2.3. DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION.

El ámbito de ordenación del Plan de Sectorización 6.2.06 Txenperenea, comprende una superficie de 161.194 m². Los terrenos del ámbito de Txenperenea se sitúan al Sur de la trama urbana de Irún limitado al Norte por el barrio Lapitze, y al Sur hasta el límite de la autopista Bilbao-Behobia. Se delimita una única Unidad de Ejecución que coincide con el ámbito del Plan de Sectorización el cual estableció su ordenación estructural y pormenorizada en una superficie formada por el Sector.

2.4. ACTUALIZACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Con el presente documento de Programa de Actuación Urbanizadora se incorpora la actualización de los coeficientes de ponderación definidos en el Plan de Sectorización y ordenación pormenorizada, actualización que podrá realizarse de nuevo, si se demuestra conveniente, en el Proyecto de Urbanización.

La ordenación para el ámbito de Txenperenea contempla la disposición de los siguientes usos y tipologías edificatorias:

Cod.n	Usos
- RPL-O+ RPB-O	Viviendas de Protección Oficial Reg. General
- RPB-T	Viviendas de Protección Oficial Reg. Tasadas
- RPB-L	Residencial Colectiva en Bloque en Parcela
- RPD	Residencial Colectiva en Parcela
- RT	Residencial Trifamiliar
- G(PO)	Garaje y anejos de vivienda (PO)
- G(PT)	Garaje y anejos de vivienda (PT)
- G(PL)	Garaje y anejos de vivienda (PL)
- TC	Terciario comercial
- ES	Equipamiento Servicios Privado

Los valores de venta de las viviendas de protección oficial se han calculado de acuerdo con la normativa específica establecida para este tipo de actuaciones. Los valores de las edificaciones no sujetas a este régimen se han definido en correspondencia con los precios de mercado existentes en la actualidad y para esta zona de Irún. Asimismo, se han separado los garajes y usos auxiliares del cada uso residencial bajo rasante.

Para el cálculo del valor básico de repercusión "urbanizado", y en el caso de las viviendas de protección oficial se han aplicado las determinaciones establecidas por la normativa específica que establece que el suelo urbanizado representa el 20% del precio de venta según el módulo establecido.

Asimismo para el cálculo del valor básico de repercusión "urbanizado", y en el caso de las viviendas de régimen Tasadas Municipales, se han aplicado las determinaciones establecidas por la Ordenanza Local Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Irún, que establece que el suelo urbanizado representa el 25% del precio de venta según el módulo establecido. Para el resto de usos y tipologías edificatorias este valor ha sido fijado teniendo en cuenta el Decreto Foral 57/1989 por el que se aprobaron las normas para la determinación del Valor Catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, mediante la fórmula:

$$V S = \frac{V M}{1,38} - C C$$

donde:

V S = Valor Básico de repercusión urbanizado

V M = Valor de Mercado

1,38 = Coeficiente que pondera la parte destinada a gastos generales y beneficios de la promoción

C C = Coste de Construcción

Los costes de construcción, se han establecido en correspondencia con cada una de las actuaciones definidas. Por último, se ha considerado el coeficiente "1" para el uso característico, que es el predominante y en este caso para las Viviendas de Protección Oficial. Los coeficientes definidos para los diferentes usos y tipologías edificatorias surgen de la comparación de los valores básicos de repercusión con el establecido para el uso característico:

-RPB-O.Viviendas de Protección Oficial (RPB-O6, RPB-O7, RPB-O8, RPB-O9, RPB-O10)

Se considera una superficie construida media de 98,50 m²(t), aplicando el coeficiente de "0,77" de relación m²(t)/m²(u), se establece una superficie útil media de 75,84 m²(u). Aplicando el módulo base de 1.452,15 €/ m²(u) y los diferentes índices por tramos de superficie se obtiene lo siguiente:

0-45 m ² (u):	1,15 x 1.452,15 €/ m ² (u) x 45 m ² (u)	=	75.148,76	€
45-60 m ² (u):	1,10 x 1452,15 €/ m ² (u) x 15 m ² (u)	=	23.960,47	€
60-75 m ² (u):	1452,15 €/ m ² (u) x 15 m ² (u)	=	21.782,25	€
75-75,84 m ² (u):	0,4x 1452,15 €/ m ² (u) x 0,84 m ² (u)	=	490,826	€
Total			121.382,31	€/viv.

V M= 121.382,31 €/viv: 98,50 m²(t)= 1.232,30 €/ m²(t)

Valor Básico de Repercusión:

1.232,30 €/m²(t) x 0,20 = 246,46 euros/m²(t)

Coeficiente de Ponderación: 1

-RPL-O.Viviendas de Protección Oficial(RPL-O1, RPL-O2, RPL-O3)

Se considera una superficie construida media de 89,0 m²(t), aplicando el coeficiente de "0,77" de relación m²(t)/m²(u), se establece una superficie útil media de 68,53 m²(u). Aplicando el módulo base de 1.452,15 €/ m²(u) y los diferentes índices por tramos de superficie se obtiene lo siguiente:

$$0-45 \text{ m}^2(\text{u}): 1,15 \times 1.452,15 \text{ €/ m}^2(\text{u}) \times 45 \text{ m}^2(\text{u}) = 75.148,76 \text{ €}$$

$$45-60 \text{ m}^2(\text{u}): 1,10 \times 1452,15 \text{ €/ m}^2(\text{u}) \times 15 \text{ m}^2(\text{u}) = 23.960,47 \text{ €}$$

$$60-68,53 \text{ m}^2(\text{u}): 1452,15 \text{ €/ m}^2(\text{u}) \times 8,53 \text{ m}^2(\text{u}) = 12.386,84 \text{ €}$$

Total 111.496,07 €/viv.

$$V M = 111.496,07 \text{ €/viv} : 89,0 \text{ m}^2(\text{t}) = 1.252,76 \text{ €/ m}^2(\text{t})$$

Valor Básico de Repercusión:

$$1.252,76 \text{ €/m}^2(\text{t}) \times 0,20 = 250,55 \text{ euros/m}^2(\text{t})$$

Coefficiente de Ponderación: 1,017

-RPL-O.Viviendas de Protección Oficial (RPL-O4, RPL-O5)

Se considera una superficie construida media de 85,50 m²(t), aplicando el coeficiente de "0,77" de relación m²(t)/m²(u), se establece una superficie útil media de 65,83 m²(u). Aplicando el módulo base de 1.452,15 €/ m²(u) y los diferentes índices por tramos de superficie se obtiene lo siguiente:

$$0-45 \text{ m}^2(\text{u}): 1,15 \times 1.452,15 \text{ €/ m}^2(\text{u}) \times 45 \text{ m}^2(\text{u}) = 75.148,76 \text{ €}$$

$$45-60 \text{ m}^2(\text{u}): 1,10 \times 1452,15 \text{ €/ m}^2(\text{u}) \times 15 \text{ m}^2(\text{u}) = 23.960,47 \text{ €}$$

$$60-65,83 \text{ m}^2(\text{u}): 1452,15 \text{ €/ m}^2(\text{u}) \times 5,83 \text{ m}^2(\text{u}) = 8.473,29 \text{ €}$$

Total 107.582,53 €/viv.

$$V M = 107.582,53 \text{ €/viv} : 85,50 \text{ m}^2(\text{t}) = 1.258,27 \text{ €/ m}^2(\text{t})$$

Valor Básico de Repercusión:

$$1.258,27 \text{ €/m}^2(\text{t}) \times 0,20 = 251,65 \text{ euros/m}^2(\text{t})$$

Coefficiente de Ponderación: 1,021

- **Uso garaje y usos auxiliares (PO)**

$$\text{Precio venta } 580,80 \text{ € /m}^2(\text{u}) \times 0,9 \text{ m}^2(\text{u}) / \text{m}^2(\text{t})^* = 522,72 \text{ euros/m}^2(\text{t})$$

(*) Coeficiente de relación $\text{m}^2(\text{u}) / \text{m}^2(\text{t})$

Valor Básico de Repercusión:

$$522,72 \text{ € / m}^2(\text{t}) \times 0,20 = 104,54 \text{ euros/m}^2(\text{t})$$

Coeficiente de Ponderación:

$$104,54 \text{ euros/m}^2\text{c} : 246,46 \text{ euros/m}^2\text{c} = \mathbf{0,424}$$

- **RP-T. Viviendas de Protección Oficial Reg. Tasadas municipales**

Se considera una superficie construida media de 98,5 m²(t), aplicando el coeficiente de "0,77" de relación m²(t)/m²(u), se establece una superficie útil media de 75,84 m²(u).

Según la Ordenanza reguladora de la Vivienda Tasada del Ayuntamiento de Irún, el coste de la vivienda tasada de Régimen Especial no superará el índice de 1,7 respecto al precio máximo de las VPO.

De este modo, se aplica el módulo base de 2.468,65 €/ m²(u) y los diferentes índices por tramos de superficie se obtiene lo siguiente:

0-45 m ² (u):	1,15 x 2.468,65 €/ m ² (u) x 45 m ² (u)	=	127.752,64	€
45-60 m ² (u):	1,10 x 2.468,65 €/ m ² (u) x 15 m ² (u)	=	40.732,72	€
60-75 m ² (u):	2.468,65 €/ m ² (u) x 15 m ² (u)	=	37.029,75	€
75-75,84 m ² (u):	0,4 x 0,84 m ² (u) x 2.468,65 €/ m ² (u)	=	829,46	€
Total			206.344,57	€/viv.

$$V M = 206.344,57 \text{ €/viv} : 98,5 \text{ m}^2(\text{t}) = 2.094,86 \text{ €/ m}^2(\text{t})$$

Valor Básico de Repercusión:

$$2.094,86 \text{ € /m}^2(\text{t}) \times 0,25 = 523,73 \text{ euros/m}^2(\text{t})$$

Coeficiente de Ponderación:

$$523,73 \text{ euros/m}^2(\text{t}) : 246,46 \text{ euros/m}^2\text{c} = \mathbf{2,125}$$

- **Uso garaje y usos auxiliares (PT)**

$$\text{Precio venta } 617,20 \text{ € /m}^2(\text{u}) \times 0,90 \text{ m}^2(\text{u}) / \text{m}^2(\text{t})^* = 555,48 \text{ euros/m}^2(\text{t})$$

(*) Coeficiente de relación $\text{m}^2(\text{u}) / \text{m}^2(\text{t})$

Valor Básico de Repercusión:

$$555,48 \text{ € /m}^2(\text{t}) \times 0,25 = 138,87 \text{ euros/m}^2(\text{t})$$

Coeficiente de Ponderación:

$$138,87 \text{ euros/m}^2(\text{t}) : 246,46 \text{ euros/m}^2(\text{t}) = \mathbf{0,563}$$

- **RP-L. Residencial Colectiva en Parcela**

Valor Básico de Repercusión:

$$(2.700 \text{ euros/m}^2(\text{t}) / 1,38) - 960 \text{ euros/m}^2(\text{t}) = 996,52 \text{ euros/m}^2(\text{t})$$

Coeficiente de Ponderación:

$$996,52 \text{ euros/m}^2(\text{t}) : 246,46 \text{ euros/m}^2(\text{t}) = \mathbf{4,043}$$

- **RPD. Residencial Colectiva en parcela**

Valor Básico de Repercusión:

$$(2.750 \text{ euros/m}^2(\text{t}) / 1,38) - 1.100 \text{ euros/m}^2(\text{t}) = 892,75 \text{ euros/m}^2(\text{t})$$

Coeficiente de Ponderación:

$$892,75 \text{ euros/m}^2(\text{t}) : 246,46 \text{ euros/m}^2(\text{t}) = \mathbf{3,622}$$

- **RT. Residencial Trifamiliar**

Valor Básico de Repercusión:

$$(2.950 \text{ euros/m}^2(\text{t}) / 1,38) - 1.200 \text{ euros/m}^2(\text{t}) = 937,68 \text{ euros/m}^2(\text{t})$$

Coeficiente de Ponderación:

$$937,68 \text{ euros/m}^2(\text{t}) : 246,46 \text{ euros/m}^2(\text{t}) = \mathbf{3,805}$$

- **Uso garaje y usos auxiliares (PL)**

Valor Básico de Repercusión:
 $(800 \text{ euros/m}^2(\text{t}) / 1,38) - 400 \text{ euros/m}^2(\text{t}) = 179,71 \text{ euros/m}^2(\text{t})$

Coefficiente de Ponderación:
 $179,71 \text{ euros/m}^2(\text{t}) : 246,46 \text{ euros/m}^2(\text{t}) = \mathbf{0,729}$

- **TC. Terciario Comercial**

Valor Básico de Repercusión:
 $(1.525 \text{ euros/m}^2(\text{t}) / 1,38) - 420 \text{ euros/m}^2(\text{t}) = 685,07 \text{ euros/m}^2(\text{t})$

Coefficiente de Ponderación:
 $685,07 \text{ euros/m}^2(\text{t}) : 246,46 \text{ euros/m}^2(\text{t}) = \mathbf{2,780}$

- **ES. Equipamiento Privado**

Valor Básico de Repercusión:
 $(1.153 \text{ euros/m}^2(\text{t}) / 1,38) - 420 \text{ euros/m}^2(\text{t}) = 415,51 \text{ euros/m}^2(\text{t})$

Coefficiente de Ponderación:
 $415,51 \text{ euros/m}^2(\text{t}) / 246,46 \text{ euros/m}^2(\text{t}) = \mathbf{1,686}$

2.5. EDIFICABILIDAD PONDERADA

Para cada una de los usos y actividades de carácter lucrativo establecidos por la ordenación urbanística, se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

Cod.	usos	coeficientes ponderación
- RPB-O	Viviendas de Protección Oficial Reg. General	1,0
- RPL-O1, RPL-O2, RPL-O3	Viviendas de Protección Oficial Reg. General	1,017
- RPL-O4, RPL-O5	Viviendas de Protección Oficial Reg. General	1,021
- RPB-T	Viviendas de Protección Oficial Reg.	2,125

	Tasadas	
- RPB-L	Residencial Colectiva en Bloque en Parcela	4,043
- RPD	Residencial Colectiva en Parcela	3,622
- RT	Residencial Trifamiliar	3,805
- G(PO)	Garaje y anejos de vivienda (PO)	0,424
- G(PT)	Garaje y anejos de vivienda (PT)	0,563
- G(PL)	Garaje y anejos de vivienda (PL)	0,729
- TC	Terciario comercial	2,780
- ES	Equipamiento Servicios Privado	1,686

Las edificabilidades físicas definidas por el Plan de Sectorización y ordenación pormenorizada vigente son las siguientes

Cod.	usos	edificabilidad física s/r	edificabilidad física b/r
-RPL-O1,O2,O3	Viviendas de Protección Oficial Reg. General	15.664 m ² (t)	
-RPL-O4,O5	Viviendas de Protección Oficial Reg. General	11.115,40 m ² (t)	
-RPB-O	Viviendas de Protección Oficial Reg. General	7.880 m ² (t)	
- RPB-T	Viviendas de Protección Oficial Reg. Tasadas	12.608 m ² (t)	
- RPB-L	Residencial Colectiva en Bloque en Parcela	3.152 m ² (t)	
- RPD	Residencial Colectiva en Parcela	9.650 m ² (t)	
- RT	Residencial Trifamiliar	4.991 m ² (t)	
- G(PO)	Garaje y anejos de vivienda (PO)		26.850 m ² (t)
- G(PT)	Garaje y anejos de vivienda (PT)		16.498 m ² (t)
- G(PL)	Garaje y anejos de vivienda (PL)		15.307 m ² (t)
- TC	Terciario comercial	2.360 m ² (t)	2.690 m ² (t)
- ES	Equipamiento Servicios Privado	351 m ² (t)	
Edificabilidad física total		67.771,40 m ² (t)	61.345 m ² (t)

De la aplicación de estos coeficientes a la edificabilidad física de cada una de las calificaciones resulta la superficie total medida en m²utc/m²suelo (uso y tipología característica)

Cod.	usos	edificabilidad ponderada
- RPL-O1,O2,O3	Viviendas de Protección Oficial Reg. General	15.924,07 m ² utc(PO)
- RPL-O4,O5	Viviendas de Protección Oficial Reg. General	11.349,65 m ² utc(PO)
- RPB-O	Viviendas de Protección Oficial Reg. General	7.880,00 m ² utc(PO)
- RPB-T	Viviendas de Protección Oficial Reg. Tasadas	26.792,00 m ² utc(PO)
- RPB-L	Residencial Colectiva en Bloque en Parcela	12.744,61 m ² utc(PO)
- RPD	Residencial Colectiva en Parcela	34.955,26 m ² utc(PO)
- RT	Residencial Trifamiliar	18.991,03 m ² utc(PO)
- G(PO)	Garaje y anejos de vivienda (PO)	11.389,30 m ² utc(PO)
- G(PT)	Garaje y anejos de vivienda (PT)	9.295,94 m ² utc(PO)
- G(PL)	Garaje y anejos de vivienda (PL)	11.161,34 m ² utc(PO)
- TC	Terciario comercial	14.037,23 m ² utc(PO)
- ES	Equipamiento Servicios Privado	591,78 m ² utc(PO)
Edificabilidad ponderada total		175.112,17 m²utc(PO)

-Edificabilidad Media= Edificabilidad ponderada/ Superficie total ámbito*

Para el cálculo de la edificabilidad media, se excluyen de la superficie total del ámbito las superficies correspondientes a las siguientes parcelas:

. P= 2.500 m² s

. Viales de dominio público = 3.622 m² s

-Superficie total ámbito*= 161.194 – (3.622+2.500)= 155.072 m² s

- **Edificabilidad Media= 175.112,17/155.072= 1,129 m²utc(PO)/m² s**

2.6. SISTEMA DE ACTUACION.

La "unidad de ejecución" para el ámbito 6.2.06 Txenperenea se ejecutará en condiciones de "régimen público" y por el sistema de cooperación.

2.7. PLAZOS DE EQUIDISTRIBUCION

El Proyecto de equidistribución se formulará mediante concurso convocado por la Sociedad Municipal IRUNVI de Irún, y será tramitado y aprobado definitivamente por dicho Ayuntamiento de Irún.

El plazo de formalización se fijará en cinco meses desde la adjudicación, siempre y cuando estuviera aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización y se tramitará y aprobará por el Ayuntamiento de Irún en este mismo plazo.

2.8. PLAZOS DE LA URBANIZACIÓN

Se ha previsto la realización de las obras de urbanización y edificación en fases de trabajo y en correspondencia con la complejidad de las obras a ejecutar.

Las fases de trabajo previstas son las siguientes:

- FASE 1:

En esta fase se contempla la ejecución de los trabajos referidos a la zona baja del ámbito. Se realizará el depósito de retenida en la rotonda situada en la calle Miguel de Ambulodi. Con la ejecución del EJE 5 se incorpora a esta fase también la parcela de Equipamiento Privado de la Subestación eléctrica, junto con el nuevo acceso a la finca Eguiluce.

Se continuará con un primer anillo de vivienda pública que comprende las parcelas RPL-O1, RPL-O2 y RPL-O3 y con la ejecución del eje 6, lo que supone un reducido coste de urbanización. Se prevé el inicio de esta fase en el primer semestre a partir de la aprobación definitiva del PAU, y su finalización durante el primer semestre del siguiente año a la aprobación definitiva del PAU, lo que representa un plazo máximo de 18 meses para la realización de la totalidad de las obras previstas en esta fase de trabajo.

Primer semestre año 1

- Movimiento de tierras para la configuración del Eje 5, nuevo camino de acceso a la parcela de Eguiluce
- Soterramiento de parte de la línea eléctrica por el Eje 5 y canalización de los servicios por el Eje 5.
- Ejecución depósito retenida y rotonda
- Conexión de las conducciones de abastecimiento de agua y energía eléctrica y canalización de los nuevos servicios por la Calle Miguel de Ambulodi.

Segundo semestre año 1

- Excavación y configuración plataforma del Eje 6
- Canalización de los servicios y conexión a los servicios introducidos en el Eje 5.
- Excavación y relleno de las parcelas de jardín urbano
- Solicitud de licencia para la construcción del equipamiento privado de la subestación eléctrica.

- Acabado superficial y urbanización del Eje 5
- Acabado superficial de la conexión mediante rotonda con la Avenida Euskal Herria y Calle Miguel de Ambulodi

Primer semestre año 2

- Solicitud de licencia e inicio de construcción de los edificios residenciales situados en las parcelas RPL-O1(62 viv.), RPL-O2 (52 viv.)Y RPL-O3 (62 viv.).
- Acabado superficial del Eje 6
- Se han ejecutado las obras de infraestructuras y urbanización definidas.

- FASE 2:

En esta fase se contempla el derribo del antiguo parvulario y seguidamente la ejecución de los trabajos referidos al parque lineal y parte del vial principal llamado EJE 2 que nace en la rotonda de Eguluce y que en esta fase termina en una nueva rotonda que conecta a través del EJE 7 con la calle General Freyre. Se prevé el inicio de las edificaciones de las parcelas residenciales RPL-04 y RPL-05 de vivienda de protección oficial, el edificio de alojamiento dotacional, y las parcelas RPB-T1, RPB-T2, RPB-T3, RPB-T4, RPB-T5, consistente en parcelas residenciales tasadas y RPB-O6, RPB-O7, RPB-O8, RPB-O9, RPB-1,0 parcelas residenciales de protección oficial.

Se prevé el inicio de esta fase durante el primer semestre del año 2, posibilitando así mismo el solape de esta fase de la urbanización con la edificación prevista en la fase 1. Se prevé la finalización de esta fase durante el primer semestre del año siguiente, lo que representa un plazo máximo de 30 meses para la totalidad de las obras definidas en esta fase de trabajo.

Primer semestre año 2

- Solicitud de licencia e inicio de construcción de los edificios residenciales situados en las parcelas RPO-4 (70 viv.) y RPO-5 (60 viv.), siendo ambas promociones de protección oficial.
- Derribo de la edificación declarada fuera de ordenación en la Parcela P

- Final fase 1
- Movimientos de tierras para la conformación de la plataforma del Eje 2

Segundo semestre año 2

- Ejecución de los muros de escollera del parque para conformación de la plataforma del Eje 2
- Conformación de la plataforma del Eje 2
- Canalización y conexión infraestructuras de los servicios que discurren por el Eje 2

Primer semestre año 3

- Ejecución rotonda y calle prolongación de la Calle General Freyre.
- Ejecución de muros de contención del parque, rampas y escaleras del parque
- Canalización servicios del parque
- Conformación de la huella del bidegorri.

Segundo semestre año 3

- Solicitud de licencia del edificio dotacional situado en la parcela AD
- Solicitud de licencia de las edificaciones RPB-O6, RPB-O7, RPB-O8, RPB-O9, RPB-O10(80 viviendas de protección oficial) , y RPB-T1, RPB-T2, RPB-T3, RPB-T4 y RPB-T5(80 viviendas tasadas municipales).
- Ejecución de las escaleras situadas entre las parcelas RPB-O7 y RPB-T3.

Primer semestre año 4

- Urbanización y ajardinamiento parque
- Construcción de las parcelas RPB-O y RPB-T (en total 160 viviendas de protección oficial y tasadas municipales)

- FASE 3:

En esta fase se contempla terminar con los trabajos referidos al parque y la parcela de jardín asociado a viario; Se ejecutará la parte del vial del EJE 2 que conecta con el ámbito de Oinaurre; Al mismo tiempo se podrá comenzar con los movimientos de tierras de las parcelas dotacionales correspondientes a un edificio de equipamiento deportivo y escolar, además del resto de parcelas residenciales RPB-T, RPB-R.

Se prevé el inicio de esta fase durante el primer semestre del año 4, posibilitando asimismo el solape de la urbanización de esta fase con la edificación prevista en la

fase 2. Se prevé la finalización de esta fase durante el primer semestre del siguiente año, lo que representa un plazo máximo de 18 meses para la totalidad de las obras definidas en esta fase de trabajo.

Primer semestre año 4

- Movimientos de tierras y conformación de la plataforma que configura el Eje 2
- Obras de acondicionamiento de la Calle Belitz
- Canalización de los servicios y conexión a los servicios que discurren por la Calle Belitz
- Relleno para la configuración de la calle perpendicular a la Calle Elatzeta

Segundo semestre año 4

- Movimiento de tierras del parque, ejecución de los rellenos.
- Ejecución de los muros de urbanización del parque
- Ejecución escaleras que discurren entre la parcela RPB-T6 y la parcela de espacio verde asociado a viario.
- Solicitud de licencias para las parcelas dotacionales EE1 (Equipamiento Escolar), y ED (Equipamiento Deportivo).
- Solicitud de licencias para las edificaciones situadas en las parcelas residenciales RPB-T6, RPB-T7, RPB-T8 , en total 48 viviendas tasadas municipales y RPB-L1 Y RPB-L2, en total 32 viviendas libres.

Primer semestre año 5

- Urbanización superficial del Eje 2 , Calle Belitz, y calle perpendicular a la calle Elatzeta
- Urbanización superficial del parque y espacios peatonales.
- Comienzo construcción de las edificaciones RPB-T6, RPB-T7, RPB-T8 y RPB-L1 Y RPB-L2.

- FASE 4:

En esta fase se contempla terminar los trabajos de urbanización de la calle Belitz y la realización de las dos vías que conformarán en último anillo y que dan acceso a las parcelas residenciales. Se realizarán los trabajos de urbanización a las parcelas de jardines urbanos, el derribo del caserío Linda-Berri y la edificación de equipamiento escolar público (guardería), equipamiento socio-cultural y se podrá comenzar con las edificaciones de las parcelas residenciales RPD, RT.

Se prevé el inicio de esta fase durante el primer semestre del año 5, posibilitando así mismo el solape de la urbanización con la edificación de la fase 3. Se prevé la

finalización de esta fase durante el primer semestre del siguiente año, lo que representa un plazo máximo de 18 meses para la totalidad de las obras definidas en esta fase de trabajo.

Primer semestre año 5

- Derribo del caserío Linda-Berri
- Movimientos de tierras para la conformación del Eje 3 y Eje 4
- Ejecución de los muros de contención M1, para la configuración de la parcela del Caserío Alzulegarre, el muro M2, para la configuración de la parcela del caserío Txenperenea, y M4 para la configuración de la parcela del caserío Aier-Enea.
- Ejecución del muro verde M3, para la configuración de la plataforma de espacio verde.

Segundo semestre año 5

- Soterramiento del resto de la línea de alta tensión por el Eje 4.
- Canalización de los servicios que discurren por el Eje 3 y el Eje 4
- Ejecución de los espacios verdes y escaleras que conectan el Eje 3 y el Eje 4.
- Ejecución de los espacios verdes asociados a viario.
- Solicitud de licencias para las edificaciones situadas en las parcelas RD-1, RD-2, RD-3, RD-4, RD-5, RD-6, RD-7, RD-8, RD-9, RD-10 en total 100 viviendas libres.
- Solicitud de licencias para las parcelas de equipamiento dotacional EE2 (Equipamiento Escolar) y equipamiento sociocultural.

Primer semestre año 6

- Solicitud de licencias para las edificaciones RT-1, RT-2, RT-3, RT-4, RT-5, RT-6, RT-7, RT-8, RT-9, RT-10, RT-11, en total 33 viviendas libres.
- Trabajos de excavación de las edificaciones situadas en las parcelas RPD
- Urbanización superficial y ajardinamiento de las parcelas de jardín.

2.9. CESIONES AL AYUNTAMIENTO Y FINANCIACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACION.

De acuerdo con lo establecido en la legislación Ley 11/2008, , en relación a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios del suelo urbanizable deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución.

Asimismo, en la actualidad, el Art. 115 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo dispone:

“Los bienes no destinados a dotaciones públicas y los recursos integrantes de los patrimonios públicos del suelo se destinarán preferentemente a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública....”.

Esto unido al Art. 113, apartado 2b, del mismo Texto legal denominado “Bienes y recursos integrantes de los patrimonios municipales del suelo” que dispone:

“Forman parte de los patrimonios municipales del suelo los siguientes bienes....

b) En especial los correspondientes a la participación municipal en las plus valías generadas por la opción urbanística conforme a esta ley”.

La interpretación del vocablo “preferentemente” en cuanto al destino de los bienes que forman parte del patrimonio municipal del suelo, es decir, la cesión del 15% del aprovechamiento lucrativo del ámbito libre de cargas de urbanización, debe entenderse “con preferencia” es decir, si el proyecto de reparcelación puede adjudicar todos los derechos que corresponden a la administración municipal por tal concepto, en viviendas de protección oficial así se debe hacer, dado que la elección entre diversas alternativas debe ser ésta la preferente siempre que sea factible; dado que ese es el destino que forma parte de los bienes del patrimonio municipal del suelo.

Los Arts. 27.4 y 27.5 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, interpretados a contrario sensu ratifican lo expuesto, dado que el Art. 27.4 de la citada Ley incluso impone esta obligación a los municipios no obligados por esta ley a reservar suelo con destino a vivienda protegida.

A mayor abundamiento y aunque la competencia en esta materia es autonómica, se puede dejar constancia de los Arts. 38 y 39 del apartado denominado “Patrimonios públicos del suelo” de la Ley 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo estatal, que confirma lo aquí expuesto, dado que el Art. 39 “Destino” dispone:

“Los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos del suelo en virtud de lo dispuesto en el apartado uno del artículo anterior, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública”.

La localización de este porcentaje de cesión correspondiente al Ayuntamiento, el cual se deberá adaptar a lo establecido en la legislación vigente o cualquiera que la

sustituya, se realizará en las parcelas definidas RPL-O, situadas en la parte baja del ámbito, junto a la Calle Miguel de Ambulodi, que quedarán adscritas al Patrimonio Municipal del Suelo.

La distribución del aprovechamiento lucrativo será adjudicado a los titulares de los terrenos y bienes incluidos, una vez descontado lo establecido respecto al porcentaje de cesión gratuita municipal.

A los efectos de la citada adjudicación se tomarán en consideración los coeficientes de ponderación establecidos en el presente documento de Programa de Actuación Urbanizadora, o en su caso, los que pudieran ser fijados en el marco del Proyecto de Reparcelación.

Se considerarán como cargas de urbanización imputables a la Unidad de Ejecución, además de los costes de urbanización descritos para cada una de las fases de ejecución definidas, los siguientes:

- Los gastos de derribo de la totalidad de las edificaciones existentes en el ámbito de la unidad de ejecución y actuaciones dotacionales definidas y que se declaran "fuera de ordenación".
- La totalidad de las obras de urbanización previstas en el presente documento de Programa de Actuación Urbanizadora, y ubicadas fuera de la Unidad de Ejecución delimitada, y necesarias para la adecuación funcional de la misma.
- Los costes de elaboración y tramitación de los expedientes urbanísticos a formular, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación, etc, así como los de gestión asociados a las actuaciones planteadas.

La conservación de la urbanización implica el mantenimiento de viales, aceras, servicios de infraestructuras y mobiliario urbano, el tratamiento de las zonas verdes y la puesta en uso del alumbrado desde las primeras ocupaciones de viviendas hasta la recepción provisional de la urbanización por parte del Ayuntamiento.

Concluidas las obras de urbanización se materializará la transmisión de las parcelas de dominio y uso público a favor del Excmo. Ayuntamiento de Irún con carácter provisional. Practicada la recepción provisional el Ayuntamiento podrá manifestar sus motivos de oposición a la recepción definitiva, indicando las deficiencias a corregir.

Una vez subsanadas las deficiencias y transcurrido el período de un año desde la recepción provisional se procederá a la recepción definitiva de las obras.

Si efectuado el ofrecimiento formal de cesión de las obras de urbanización a favor del Ayuntamiento, éste no acepta la recepción en los plazos establecidos, se entenderá que el Ayuntamiento recepciona la obra de urbanización a todos los efectos y se hará cargo del mantenimiento de la urbanización de los espacios de dominio y uso público.

3.DETERMINACIONES TÉCNICO URBANÍSTICAS

Se remite al Documento B, anteproyecto de urbanización.

DOCUMENTO B
Anteproyecto de Urbanización

ÍNDICE:

1. DESCRIPCIÓN GENERAL Y ESTADO ACTUAL

- 1.1. DATOS GEOGRÁFICOS
- 1.2. TOPOGRAFÍA, SUPERFICIE Y LINDEROS
- 1.3. DESARROLLO URBANO EXISTENTE

2. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

- 2.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS OBRAS Y DEL PROCESO DE EJECUCIÓN
- 2.2. DEMOLICIONES Y DERRIBOS
- 2.3. MOVIMIENTO DE TIERRAS GENERAL
- 2.4. ESTRUCTURAS Y OBRAS DE FÁBRICA
- 2.5. RED VIARIA
- 2.6. REDES DE SERVICIOS URBANOS
- 2.7. PAVIMENTACIÓN Y ELEMENTOS DE OBRA EN CAMINOS Y ESPACIOS PEATONALES
- 2.8. MOBILIARIO URBANO
- 2.9. JARDINERÍA

3. PROGRAMACIÓN DE LAS OBRAS

4. PRESUPUESTO DE LAS OBRAS

1. DESCRIPCIÓN GENERAL Y ESTADO ACTUAL

1.1. Datos geográficos

El proyecto se ubica en el municipio de Irún en la zona urbanizable sectorizada definida en el P.G.O.U de Irún como Ambito "6.2.06 Txenperenea".

Los terrenos del ámbito de Txenperenea se sitúan al Sur de la trama urbana de Irún, limitado al Norte por el barrio de Lapitze y al Sur hasta el límite de la autopista Bilbao-Behobia.

1.2. Topografía, superficie y linderos

Los terrenos objeto del anteproyecto presentan una superficie de 161.194 m².

Se trata de unos terrenos en ladera orientados hacia el Norte que bajan desde una cota de +74,00 metros hasta el barrio de Lapitze, situado a una cota aproximada de +47,00 metros, de carácter eminentemente residencial de baja densidad, apoyado en las calles inacabadas Lapitze, Elatzeta y Pedro Alardeko; por otra parte, la ladera que parte de una cota +60,00 metros, baja hasta la calle Miguel de Ambulodi, situada a cota +21,00 metros, donde se apoya un barrio de mayor densidad. Hacia el Sur, los terrenos bajan hacia la autopista Bilbao-Behobia, hasta la cota +45,00 metros.

Al Este limita con el convento de las Hermanas de la Cruz y al Oeste con el conjunto de viviendas unifamiliares de la calle Belitz en el barrio de Oinaurre.

Asimismo, de Este a Oeste se van sucediendo 3 vaguadas cuya pendiente va suavizándose conforme se llega al límite Oeste, hacia la calle Belitz.

La sucesión de laderas y vaguadas y la diferencia de cotas entre las dos zonas de la ciudad con las que conectan los terrenos de Txenperenea (+49 y +20), quedan unidas por un camino que discurre por la coronación de la cumbre conectando transversalmente la zona. La abundante vegetación y arbolado de la zona y sus alrededores refleja el sistema de laderas y vaguadas que caracteriza la zona.

1.3. Desarrollo urbano existente

El terreno tiene una estructura parcelaria rural. Existen seis edificaciones de carácter residencial situadas a lo largo del camino que discurre en la coronación de la ladera y el antiguo parvulario de Lapice que actualmente es utilizado por la Asociación multicultural "Adiskidetuak" y desarrolla funciones de asesoramiento jurídico y formación laboral a la población inmigrante. Ésta edificación queda declarada fuera de ordenación.

Las edificaciones residenciales se localizan en las parcelas C, D, E1, E2 y L y O. En la C se sitúa el caserío Altzulegarre; en la D el caserío Txenperenea; en la O el caserío Motzenea, en la L el caserío Aier Enea en la E2 el caserío Mendi Alde y en la parcela E1 el caserío Linda Berri, única edificación residencial declarada fuera de ordenación en el presente documento. Cada uno de estos caseríos cuenta con una vivienda.

La situación viaria del ámbito analizado es prácticamente inexistente. Por su orografía el terreno presenta gran dificultad para realizar una conexión este-oeste, excepto por el camino-carretera existente en la cumbre de la ladera que comienza en el final de la calle Belitz, y llega hasta el convento de Hijas de la Cruz, quedando inacabada en ese punto fuera del ámbito.

Las calles que suben desde la ciudad quedan cortadas al llegar a Txenperenea, siendo solamente la calle General Freyre la única que continúa subiendo la colina hasta el camino antes mencionado. Sin embargo estas conexiones no tienen las características ni las dimensiones de las vías urbanas de la ciudad.

A continuación se explica las infraestructuras de servicios generales que existen en la zona, que por presentar en la actualidad una estructura rural las infraestructuras existentes se corresponden con el carácter de este suelo, haciendo necesario dotar al territorio de las infraestructuras e instalaciones necesarias para asegurar el funcionamiento urbano del mismo.

Las únicas infraestructuras existentes en la zona son las redes de agua, luz, electricidad y teléfono que sirven a los caseríos situados a lo largo del camino que corona la cumbre, pero, debido a su dimensionado y características no podrían abastecer la nueva ordenación propuesta.

Por la calle Belitz únicamente discurren las redes que abastecen a las viviendas unifamiliares del barrio de Oinaurre.

Por último, en el límite noreste del área, recientemente se ha ejecutado la Avenida Euskal-Herria, con conexiones a las redes de infraestructuras urbanas y con suficiente capacidad para abastecer al nuevo asentamiento.

- Red de abastecimiento de agua

El abastecimiento general de agua de la ciudad de Irún se realiza por la parte sur del ámbito, bajo el puente que cruza la autovía y que comunica el final de la calle Belitz con el barrio de Olaberria, a través de dos tuberías de diámetros 400 y 300 mm. respectivamente.

Existe también una acometida recientemente construida bajo la avenida Euskal-Herria de diámetro 300 mm. Además hay una conexión que une la parte baja y norte del ámbito por el caserío Alzulegarre, a través de una tubería de 200 Mm. que empalma con el final de acometida de calle.

Las edificaciones situadas en el entorno del ámbito reciben el agua a través de la red de abastecimiento que circula bajo las aceras, con un diámetro de 100 mm., red que se corta, al igual que las calle, en la zona sur, cuando se encuentran con la ladera.

- Red de pluviales

La red de pluviales va unida a la red de saneamiento de fecales. Debido a la inexistencia de urbanización en el ámbito, el agua pluvial discurre a través del sistema de vaguadas que formaban los arroyos en dirección sur norte (400 metros de altura), y arroyos que desaguaban anteriormente a la ría.

Este sistema natural de evacuación de aguas, y por tanto de arroyos, fue bruscamente cortado por el trazado de la autopista, y las pocas aguas del ámbito que circular por la vaguada van a parar a los sumideros de la urbanización de la parte baja y al norte del ámbito.

- Red de saneamiento de fecales

La red de saneamiento de fecales va unida a la red de pluviales. Las edificaciones residenciales y rurales existentes no disponen de una red de recogida de sus aguas fecales, utilizando en la actualidad el tradicional sistema de fosas sépticas y abono de tierras.

Las urbanizaciones en torno al ámbito tienen una red de fecales unitaria con la de pluviales, y evacuan las aguas por gravedad, y por debajo de las calles Elatzeta, Lapice, Freire, Jolo, Descarga y Diana mediante unas tuberías de diámetros comprendidos entre 150 y 400 mm. El sistema de saneamiento de estas calles descargan, igualmente por gravedad, en los colectores principales que se encuentran recientemente canalizados en la Avenida Euskal- Herria mediante diámetros comprendidos entre 500 y 1000 mm.

- Red de suministro eléctrico

Las urbanizaciones que rodean el ámbito se abastecen de energía eléctrica a través de la red de baja tensión que suministra la ciudad de Irún desde sus centros de transformaciones.

Las edificaciones que existen en el ámbito se abastecen aéreamente tanto de la línea de alta tensión que circula en sentido norte- sur y que cruza la autopista (en el caso de la guardería municipal), de la red de baja tensión de la parte baja del ámbito (en el caso de los caseríos Txenperenea, Motzenea, Mendialde, Lindaberri y Aier-enea), y de una ramificación que pasa por una parcela privada de una de las viviendas que da a la calle Belitz (caso del caserío Alzulegarre).

Existe una línea de alta tensión aérea soportada con torretas metálicas que cruza el ámbito en sentido este- oeste, pero no da suministro ni al ámbito ni a las urbanizaciones que lo rodean.

- Red de alumbrado público

Debido al carácter rural del ámbito no se dispone de alumbrado público.

- Red de gas

En la urbanización situada en el límite norte del ámbito discurre una red de gas soterrada con un diámetro de 63 mm. bajo las calles Berio, Miguel de Ambulodi, Diana, Lope de Priman, Pedro Alardeko, Descarga, Freire, Lapice y Elatzeta.

Bajo la calle Miguel de Ambulodi se dispuso una red de 10 mm.

2. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

El objeto de las obras de urbanización es la conformación de los viales de distribución en los que se apoyan las futuras edificaciones residenciales y dotacionales, espacios verdes y peatonales.

En la primera fase de ejecución de la urbanización se comenzará con la conformación de la huella del EJE 5 que configura el futuro acceso a la parcela Eguiluce. Se mantendrá el actual acceso a la parcela, hasta que se finalice la urbanización de este eje. En este eje se prevé que pasen las líneas soterradas procedentes de la futura subestación eléctrica.

Al mismo tiempo se comenzará con la excavación de la huella del EJE 6, que configura el primer anillo de acceso a las parcelas RPL-O2 y RPL-O3. Se ejecutará la excavación correspondiente para realizar el depósito de retenida que se encuentra bajo la rotonda de la calle Miguel Ambulodi. Mientras se ejecutan las conducciones de las nuevas infraestructuras, se ejecutará el muro 5 de separación entre la parcela de Eguiluce y Txenperenea.

A continuación, se procederá al derribo del parvulario de Lapice y se comenzarán los trabajos de excavación y relleno del EJE 1. Se ejecutarán aquellos muros de contención del parque que sean necesarios para configurar la plataforma del EJE 1. Se continuará con los trabajos de excavación para ejecutar el enlace del EJE 1 desde la rotonda hasta el cruce con la calle Belitz, dando acceso a la totalidad de las parcelas RPB-O, RPB-T, RPB-L. Asimismo se colocarán las canalizaciones de la totalidad de los servicios.

En la siguiente fase, se comenzará con el derribo del caserío Linda Berri, para definir la plataforma del EJE 3. Al mismo tiempo, se procederá al ensanchamiento de la calle Belitz. Se procederá al soterramiento de la línea de alta tensión.

Para la ejecución del EJE-4, se realizará el muro verde M3, así como los muros M1, para contener las tierras de la parcela RT-12, el muro M2 que consolida el caserío Txenperenea, y el M4 de contención del terreno del caserío Aier Enea. Una vez trazada la plataforma del EJE-4 se podrá iniciar la excavación de las parcelas RD y RT.

Por último se ejecutarán los acabados superficiales, el mobiliario urbano y los trabajos de ajardinamiento.

2.2. DEMOLICIONES Y DERRIBOS.

Existen en el ámbito de Txenperenea dos edificios a derribar representados en el plano de demoliciones y derribos. Uno se trata del caserío Linda-Berri situado en la parcela E1 y con una superficie construida de 316 m², perfil de planta baja, una planta alta y planta bajo cubierta y que alberga una vivienda. El segundo se trata del antiguo parvulario de Lapitze, situado en la parcela P propiedad del Ayuntamiento de Irún, con una superficie construida de 271 m².

También se encuentran diversos caminos y viales a demoler.

La mayor parte de los materiales que se producirán en el derribo serán "escombros de obra" habituales, compuestos por restos de material de albañilería -piedra, ladrillo, mortero, hormigón en masa- así como, madera de estructuras y carpinterías, hormigón armado, conducciones de hierro cobre, cableado de cobre de instalaciones, etc.

Dichos materiales se separarán en lo posible para su procesado, destrucción, ó, posterior reutilización.

Así, se pueden distinguir, madera, albañilería en general, elementos metálicos, hormigón armado (del cual separarán las armaduras) elementos plásticos, etc.

El método de eliminación a utilizar será diferente en cada caso, ajustado al tipo de material. Recibirán un tratamiento específico aquellos materiales que actualmente están prohibidos para el uso constructivo -paneles de tipo fibrocemento, láminas con componentes de amianto, conducciones de plomo, etc. en los que será obligatorio su traslado a vertederos especiales.

2.3. MOVIMIENTO DE TIERRAS

Previamente al inicio del movimiento de tierras, será preciso el desbroce de toda la superficie del terreno, de forma que quede libre de la vegetación y la tierra vegetal existente, material que no podrá utilizarse en los rellenos, debiendo acopiarse para su empleo en zonas ajardinadas. El movimiento de tierras incluirá demoliciones, la ejecución de los terraplenes y desmontes, y configuración de las sucesivas plataformas de trabajo.

Los materiales que se obtengan de las excavaciones se clasificarán y se emplearán en la medida en que se pueda en los rellenos de urbanización.

La urbanización proyectada prevé la construcción de importantes rellenos tanto para la ejecución de algunos de los viales como para habilitar alguna plataforma de edificación. Las alturas máximas de estos rellenos llegarán a alcanzar localmente los 11m. de desnivel, siendo la mayoría de entre 5 y 10 m. de desnivel.

En la construcción de estos rellenos se deberán extremar las exigencias de calidad, puesto que se trata de rellenos realizados a media ladera por los que discurrirán los viales y servicios de la urbanización, y que además sirven de apoyo para algunos de los nuevos edificios previstos en la zona.

Previamente al inicio de los rellenos, será necesario el desbroce de toda la superficie del terreno, de forma que quede libre de la vegetación y la tierra vegetal existente. El volumen de material extraído en la excavación para la construcción de los rellenos, deberá reunir las condiciones necesarias, para que, en función de la calidad de los diferentes materiales de excavación obtenidas, alcancen las especificaciones establecidas en el Pliego de Condiciones del Proyecto.

El volumen aproximado de excavación es de 307.260 m³. Los rellenos necesarios ascienden a unos 92.002 m³. Por lo tanto el volumen aproximado de material a trasladar a vertedero, medido sobre perfil es de 215.258 m³.

Esta cifra deberá ser precisada en fase de redacción del Proyecto de Urbanización cuando se disponga del Estudio Geotécnico.

2.4. ESTRUCTURAS Y OBRAS DE FÁBRICA

En el proyecto se han adoptado cuatro soluciones de tipo de muro de contención dependiendo del desnivel de tierras a salvar, del espacio disponible y de la zona en que se encuentran. Se clasifican de la siguiente manera:

- Muro Hormigón: M1, M2, M4

Se trata de los muros de cierre y configuración de las parcelas de los caseríos que se consolidan. Estos muros se revestirán de mampostería.

- Muro Verde: M3

Muro de contención que configura un talud con vegetación. Al tratarse de una parcela de jardín urbano, se ha optado por este tipo de muro para contener el terreno de la parte más estrecha de la parcela, dejando el terreno que descienda

en talud natural donde se ensancha la parcela, configurando a su vez un mirador en la parte alta.

- Muro de escollera hormigonada: P1,P2,P3,P4,P5,P6,P7,P8, P9,P10,P11,P12,P13,P14,P15,P16, P17,P18.

Muros de contención pertenecientes al de parque y que configuran las diversas plataformas por los que discurren los caminos peatonales, bidegorri, y espacios de juego y estancia.

- Muro de hormigón (cierre): M5

En el límite oeste del ámbito con la parcela Egiluce, se construirá un muro de hormigón que apenas contiene terreno, y que tendrá un cierre ligero en la parte superior. Este muro ira de mampostería.

2.5. REDES DE SERVICIOS URBANOS

2.5.1. Saneamiento

- FECALES

Se dispone el saneamiento de aguas fecales del poligono mediante una red que, tras recoger los vertidos de las diferentes edificaciones previstas ha de verter en el colector general de fecales que discurre por la avenida de EUSKAL – HERRIA.

Para ello se dispone una conducción por cada una de las calles que ordenan en la parte alta de la ladera. La de la calle más alta tras recoger las aguas de las viviendas dispuestas sobre ella y a la altura del caserío Aier enea, vierte en la conducción que discurre por la calle intermedia. Ambas tuberías serán de PVC de \varnothing 315, y con una pendiente del 1 % recorrerán la calle en el sentido Oeste – Este; es decir, en dirección al convento de EGILUZE.

La más baja de las calles que se proponen a media ladera, llevará una conducción similar a las anteriores (\varnothing 315 y 1 %), hasta la glorieta alta que se proyecta junto al citado convento. En esta glorieta se unen las tres canalizaciones –la de la parte alta venía conjunta con la de la calle intermedia– para bajar hacia la zona de Miguel de AMBULODI con un tubería de \varnothing 400. Dada la fuerte pendiente de la calle el Proyecto de Urbanización deberá estudiar cuál es la mejor solución para el trazado de esta tubería, bien mantener una pendiente relativamente baja, pero reiterando excesivamente el número de pozos de resalto, bien disponer pendientes más altas para disminuir el número de los citados pozos de resalto.

En su descenso la conducción de \varnothing 400 irá recogiendo las fecales procedentes de los edificios que se prevén en las cotas más bajas de la ladera. En la glorieta que se

dispone en la intersección de BERIO y Miguel de AMBULODI se producirá la unión del colector que viene por esa última calle con el que ha recogido todas las aguas del polígono de TXENPERENEA. A partir de este punto y hasta su desagüe en el colector general, en la avenida de EUSKAL HERRIA, el colector tendrá un diámetro de 600 milímetros.

- PLUVIALES

La evacuación de las aguas pluviales sigue el mismo patrón que el de las aguas fecales. Se traza un colector por cada una de las calles que discurren a media ladera entre la calle BELITZ y la nueva calle que se prevé, junto a la parcela ocupada por el convento de EGILUZE.

Ahora bien, en este caso las aguas pluviales que se recogen en las dos calles más altas se desvían hacia la Autopista y aprovechando el paso inferior existente para evacuar las aguas superficiales que genera la propia autopista desaguarán en SARTAKAERREKA, desde donde llegarán hasta el caserío ARRILLARAN, donde existe un colector que las cruza hasta la regata de OLABERRIA (Canal DUNBOA a partir de la calle Sta. ELENA)

El resto de las pluviales se llevarán hasta la glorieta existente en la confluencia de BERIO y Miguel de AMBULODI en donde se dispondrá un depósito de retenida que permita dosificar la llegada de esta agua a los colectores de pluviales que discurren por la avenida de EUSKAL HERRIA.

2.5.2. Abastecimiento de aguas

La circunstancia de que la zona en la que se encuentra el ámbito de TXENPERENEA se sitúe en la parte alta de la ciudad y próxima al polígono de OINAURRE, también, de próximo desarrollo, obliga a disponer una tubería de \varnothing 200 desde el otro lado de la autopista. Dicha conducción, tras cruzar el paso elevado que existe sobre la autopista, discurrirá por la calle BELITZ. Desde la misma se derivarán tres tuberías de \varnothing 100, por cada una de las tres calles que se proyectan a media ladera hasta la parcela que ocupa el convento de EGILUZE.

Las acometidas de los diferentes edificios, situados al pie de dichas calles se darán desde estas conducciones. Éstas cerrarán malla mediante una tubería, también de diámetro 100, que bajará desde la rotonda alta que se prevé cerca de la entrada al convento, hasta la que se diseña en la intersección de las calles BERIO y Miguel de AMBULODI. Sobre esta última se disponen dos mallas cerradas en las que se dispondrán las acometidas a los edificios situados en la zona baja de la ladera.

Finalmente, la conducción cruzará la calle Miguel de AMBULODI y descenderá hasta la avenida de EUSKAL HERRIA, donde conectará con la red general. Así se configura una malla completa que iniciándose en la conducción principal que baja de los depósitos de IPARRAGIRRE y tras dar servicio a OINAURRE y TXENPERENEA, empalma con la red urbana en la avenida de EUSKAL HERRIA que a su vez conecta con la conducción que discurre por la avenida de ELIZATXO, proveniente de los depósitos.

2.5.3. Comunicaciones

Existen dos operadoras de comunicaciones en la zona. Consultadas las mismas han aceptado la propuesta que se hace y que, básicamente, repite el esquema con el que se han trazado el resto de las infraestructuras, salvo que en este caso, las operadoras quieren aprovechar la actuación prevista en TXENPERENEA para conectar los ramales que ahora llegan hasta la parte baja de las calles BELITZ y LAPICE, y la avenida de EUSKAL HERRIA.

El esquema propuesto es, por lo tanto, hacer discurrir a los conductos hasta la parte alta de la calle BELITZ y LAPICE y unir los mismos aprovechando las conducciones previstas a lo largo de las dos calles más bajas de las tres que se proyectan a media ladera. Éstas se continúan por la calle que baja adosada a la parcela en la que se ubica el convento, hasta llegar a las conducciones existentes en la avenida de EUSKAL HERRIA. Como en otras infraestructuras esta bajada se aprovecha para dar servicio a las edificaciones que se proponen en la parte baja de la ladera en la que se propone la actuación.

2.5.4. Gas

Se repite completamente el esquema propuesto para las comunicaciones, con una línea que se traza por la calle inferior de las tres que se proyectan a media ladera, que ha de conectar los ramales que en la actualidad mueren en las calles BELITZ y LAPICE y desde la que nacerán los ramales que distribuirán el gas en el resto de las edificaciones que se proyectan en las zonas altas.

Al igual que en otros casos, esta conducción se prolonga hasta el vial de bajada y siguiendo por el mismo conecta con la red existente en la avenida de EUSKAL – HERRIA. Se aprovecha este último tramo para desde él dar servicio a los edificios previstos en la parte baja de la ladera.

2.5.6. Energía eléctrica

Existen una serie de líneas que cruzan el ámbito de actuación. La principal es una línea de 30 Kv que, desde la parte baja de la parcela del convento, en las proximidades de la calle BERIO, atraviesa en aéreo la parcela de abajo a arriba, con un importante sesgo, de manera que hacia la zona del puente sobre la autopista tiene un poste de apoyo, continuando la línea paralela a la mencionada autopista.

Una de las líneas de 13,2 cruza la parcela, en aéreo, desde el final de la calle LAPICE, sensiblemente perpendicular a la alineación principal de la ladera hasta el caserío AÑESENEA, con un apoyo intermedio dentro de la parcela. Otra sube, también en aéreo, desde cerca de la esquina de la calle BERIO hasta la parte alta del ámbito en su zona media, donde existe un apoyo antes de cruzar la autopista.

Todas estas líneas se han de soterrar para lo que se proyecta actuar de la siguiente manera:

- Línea de 30 Kv. Se soterra la línea a partir del poste que se encuentra en la parcela del convento; desde ese punto la conducción llegará hasta la calle que sube desde el encuentro de BERIO y Miguel de AMBULODI hasta la parte alta del polígono y, por ésta, la conducción alcanzará este punto junto a la entrada rodada al convento. Seguirá la nueva conducción soterrada por la calle alta de la nueva ordenación hasta llegar a la altura del poste existente en las proximidades del puente sobre la autopista. A partir de ese punto la conducción sigue en aéreo con la misma traza que tiene ahora.
- Líneas de 13,2 Kv. Sigue esta línea el trazado de las diferentes calles del polígono, enlazando los distintos centros de transformación, y en todo caso por las conducciones subterráneas que se prevén para la distribución de la energía.

Se prevén seis centros de transformación para atender la demanda prevista y se disponen los mismos de manera que sea posible la actuación por fases, aunque esto supondrá que se deban realizar actuaciones parciales, no previstas ahora, para hacer los desvíos de forma parcial, solamente en aquellos puntos en los que son estrictamente necesarios.

Estos desvíos no se recogen ahora, por la dificultad de realizar un diseño hasta que se concreten el alcance de las distintas etapas, lo que habrá de determinarse en función de distintas variables que no se pueden fijar hasta el momento de realizar el proyecto de urbanización.

A título de ejemplo, podemos decir que dadas las necesidades expuestas por los diferentes operadores, en sus respectivos campos, el desmonte de la calle más alta del polígono deba hacerse, permitiendo, además durante las obras, un acceso que cumpla mínimamente con las exigencias de un tráfico rodado a los caseríos situados en la parte más alta del ámbito de actuación. Este acceso puede permitir, de acuerdo con las empresas explotadoras de los diferentes servicios, para realizar el desvío, provisional o definitivo, de algunos servicios, imprescindibles para liberar y abastecer la parcela.

2.6. PAVIMENTACIÓN Y FIRMES

Para el afirmado del viario interno de la urbanización se ha considerado un tráfico T-4A, según Normativa del Gobierno Vasco y dos tipos de explanada; Ex.1 en zona de excavación y EX.2 en zonas de relleno. Estas hipótesis serán debidamente contrastadas en la fase de proyecto de urbanización.

Con estos datos y con el catálogo de firmes flexibles resulta un firme de:

- Para EX.1:

- 30 cm de suelo seleccionado.
- 40 cm de zahorra artificial.
- 12 cm de aglomerado asfáltico en dos capas.

- Para EX.2:

- 50 cm de suelo seleccionado.
- 30 cm de zahorra artificial.
- 12 cm de aglomerado asfáltico en dos capas.

La red peatonal del ámbito está compuesta por las aceras que acompañan a los viales y los itinerarios peatonales previstos en el parque, así como las conexiones transversales mediante escaleras.

El eje 1, eje principal de la ordenación que discurre desde la C/Belitz hasta la rotonda de la C/General Freyre, presenta aceras de 4 metros en el lado de la parcela dotacional escolar, y tramos de 3 a 3.5 m. de anchura al otro lado de la calzada, acompañado a su vez del bidegorri de 2.4 m. de ancho.

El eje 2, parte de la rotonda de la C/General Freire hasta la rotonda situada en la C/Miguel de Ambulodi. Presenta una acera de 3 m. de anchura en el lado del parque, acompañado de zonas de estancia. Al otro lado de la calzada la anchura de la acera varía de 3 a 3.5 m.

El eje 3, 4, 5, 6 y 7 tienen el mismo tratamiento aunque diferentes secciones.

El acabado de las aceras se definirá siempre de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales. La totalidad de los bidegorris se realizarán con asfalto permeable.

Las conexiones transversales que salva la diferencia de cotas entre los viales principales se resolverán con pavimento diferente a las aceras, y los tramos de escalera se realizarán con peldaños prefabricados de hormigón con características antideslizantes.

Los itinerarios peatonales del parque se resolverán mediante pavimentos permeables, tipo pavimentos continuos y asfaltos porosos.

2.6. MOBILIARIO URBANO

Los alcorques serán de acero corten tipo los colocados en el Paseo Colón.

Se diferenciará el mobiliario del parque y el mobiliario de las zonas urbanas.

Los juegos infantiles serán de la casa B.D.U o similar.

En cualquier caso, el mobiliario, papeleras y fuentes se consensuarán con los Técnicos Municipales.

2.7. JARDINERÍA

La vegetación a plantar en el ámbito de Txenperenea viene definida por la zona en la que se sitúa.

De esta manera se establecen tres zonas diferenciadas:

- Zona 1, Pradera: Situada en la parte alta del ámbito, se refiere a las parcelas calificadas en el Plan de Sectorización y ordenación pormenorizada vigente como VJ (reserva de jardín asociado a viario), y las parcelas LJ, calificadas como jardín urbano, con el fin de realizar una plantación de especies que sirvan de colchón acústico al ruido emitido por la autopista.

En las parcelas VJ se realizará una plantación de pradera.

En las parcelas LJ de esta zona del ámbito, se plantarán árboles de la especie *Quercus robur* (roble), combinado con vegetación de tipo arbustiva y gran capacidad de absorción y rebote de ruido, *Acer campestre*, *Crataegus monogyna*, *Prunus Laucerasus*.

- Zona 2, Parque naturalizado: Vegetación de la zona del parque lineal
En el parque lineal se proponen manchas arboladas de la especie *Quercus robur* (roble), acompañado de plantas vivaces y gramíneas, que conforman la vegetación base del parque.
- Zona 3, Jardín urbano: Vegetación de tipo ornamental, en los jardines urbanos del ámbito, destacando especialmente la vegetación situada en la parte baja del ámbito, la vegetación que acompaña a las escaleras que conectan transversalmente los viales.
En el muro verde se propone una aplicación de hidrosiembra con semillas de plantas gramíneas y leñosas.
- Zona 4, Viales: Vegetación que acompaña a los viales urbanos.
En el vial principal que parte desde la calle Belitz, hasta la glorieta situada en la confluencia de la calle Miguel de Ambulodi con Berio, la especie de árbol propuesta es *Liquidambar styraciflua*.

En la mediana que separa los dos carriles de rodadura, se propone una vegetación de tipo arbustiva como *Abelia grandiflora*.

Por otra parte, en el vial que da acceso a las edificaciones adosadas, se propone plantar *Pyrus Calleryana 'Chanticleer'* (peral).

En el vial que da acceso a las edificaciones trifamiliares y a los caseríos que se consolidan, se propone plantar *Quercus robur* (roble).

De esta manera se mejoran y recuperan las manchas de arbolado existentes.

En el anillo que conforma Calle Miguel de Ambulodi y el Eje 6 se propone plantar árboles de la especie *Quercus robur 'Fastigiata Koster'* (roble).

En el plano G-001 Jardinería del Documento B, Anteproyecto de Urbanización se indican las especies propuestas.

3. PROGRAMACIÓN DE LAS OBRAS

Se propone un plazo de 66 meses (5 años y seis meses) para la ejecución total de las obras, de acuerdo con el Programa detalla en el punto 2.8. de este documento.

La duración total de la actividad de la urbanización, depende de la duración de la actividad edificatoria.

4. PRESUPUESTO DE LAS OBRAS

El presupuesto de ejecución material de la obra asciende a la cantidad de DIECISIETE MILLONES, NOVENTAY Y NUEVE MIL, QUINIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS (17.099.568 €) que incrementado en un 16% en concepto de gastos generales y beneficio industrial del Contratista y posteriormente un 16 % en concepto de IVA, arroja un presupuesto de ejecución por contrata, incluido el IVA de VEINTITRES MILLONES, NUEVE MIL, CIENTO SETENTA Y NUEVE EUROS (23.009.179 €)

A continuación se desglosa el presupuesto en cada una de las fases de ejecución de la urbanización propuestas

	fase 1	fase 2	fase 3	fase 4	total
MOVIMIENTO DE TIERRAS	742.216 €	1.172.091 €	678.597 €	934.391 €	3.527.295 €
OBRAS DE FABRICA	41.562 €	445.312 €	77.187 €	29.687 €	593.748 €
URBANIZACION SUPERFICIAL	1.665.000 €	1.385.000 €	870.000 €	2.625.000 €	6.545.000 €
ZONAS PEATONALES / ZONA VERDE	250.000 €	855.000 €	290.000 €	148.000 €	1.543.000 €
SOTERRAMIENTO LINEA 30Kv	305.625 €	- €	- €	- €	305.625 €
ELECTRIFICACION POLIGONO	223.000 €	367.000 €	102.000 €	170.000 €	862.000 €
TRAIDA AGUA POTABLE ø200	- €	- €	- €	150.000 €	150.000 €
ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE	300.000 €	186.000 €	85.000 €	305.000 €	876.000 €
SANEAMIENTO FECALES	186.000 €	165.000 €	77.000 €	262.500 €	690.500 €
SANEAMIENTO PLUVIALES	405.000 €	185.000 €	78.000 €	315.000 €	983.000 €
RED DE GAS	72.100 €	57.200 €	33.000 €	85.600 €	247.900 €
RED COMUNICACIONES I	65.000 €	50.000 €	22.500 €	60.000 €	197.500 €
RED COMUNICACIONES II	65.000 €	50.000 €	22.500 €	60.000 €	197.500 €
SEGURIDAD Y SALUD	72.500 €	65.000 €	32.500 €	80.000 €	250.000 €
CONTROL DE CALIDAD	38.000 €	34.000 €	17.000 €	41.500 €	130.500 €
	4.431.003 €	5.016.603 €	2.385.284 €	5.266.678 €	17.099.568 €
				16%	2.735.931 €
					19.835.499 €

El presupuesto de ejecución material corresponde al siguiente desglose por capítulos:

CAPÍTULO	PRECIO
MOVIMIENTO DE TIERRAS	3.527.295.-
OBRAS DE FÁBRICA y ESCOLLERAS	593.748.-
URBANIZACIÓN SUPERFICIAL	6.545.000.-
PASEOS PEATONALES, BIDEGORRIS y ZONAS VERDES	1.543.000.-
SOTERRAMIENTO LÍNEA DE 30Kv	305.625.-
ELECTRIFICACIÓN POLÍGONO	862.000.-
TRAÍDA AGUA POTABLE ø 200	150.000.-
ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE	876.000.-
SANEAMIENTO FECALES	690.000.-
SANEAMIENTO PLUVIALES	983.000.-
RED DE GAS	247.900.-
RED DE COMUNICACIONES I	197.500.-
RED DE COMUNICACIONES II	197.500.-
SEGURIDAD Y SALUD	250.000.-
CONTROL DE CALIDAD	130.500.-
TOTAL	17.099.568.-
16 % de Gastos Generales y Beneficio Industrial	2.735.931.-
TOTAL	19.835.499.-
16%	3.173.679
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL CON IVA	23.009.179 €

INDICE

1.DETERMINACIONES JURIDICO-URBANISTICAS

- 001 tipos de actuación
- 002 edificios y elementos fuera de ordenación
- 003 programación fases
- 004 fase 1
- 005 fase 2
- 006 fase 3
- 007 fase 4

2. DETERMINACIONES TECNICO-URBANISTICAS

a. información

- a-001 situación
- a-002 estado actual. Topográfico
- a-003 planeamiento vigente. Ordenación
- a-004 planeamiento vigente. Parcelario
- a-005 planeamiento vigente. Calificación pormenorizada
- a-006 planeamiento vigente. Gestión
- a-007 red saneamiento pluviales
- a-008 red saneamiento fecales
- a-009 red saneamiento agua
- a-010 red suministro energía eléctrica
- a-011 red suministro gas
- a-012 red telecomunicaciones telefonía
- a-013 red telecomunicaciones euskaltel

b. demoliciones y derribos

- b-001 planta de demolición

c. plantas de definición

- c-001 planta general de ordenación (1:1000)
- c-002 planta general de urbanización (1:1000)
- c-003 planta de detalle parque 1/2 (1: 400)
- c-004 planta de detalle parque 2/2 (1: 400)
- c-005 planta detalle (1:300)
- c-006 planta general definición geométrica (1:1000)
- c-007 secciones definición geométrica
- c-008 movimiento de tierras superpuesto
- c-009 movimiento de tierras 1/3
- c-010 movimiento de tierras 2/3
- c-011 movimiento de tierras 3/3

d. muros y obras de fábrica

d-001 planta general
d-002 muros urbanización
d-003 muros parque

e. red viaria

e-001 red viaria. Planta general y definición
e-002 red viaria. Secciones 1/2
e-003 red viaria. Secciones 2/2
e-004 red viaria. Detalles 1/2
e-005 red viaria. Detalles 2/2

f. pavimentación y mobiliario urbano

f-001 pavimentación planta general

g. jardinería

g-001 jardinería planta general

Documento D
Plano parcelario y relación de titulares

1. RELACIÓN DE TITULARES

Se enuncia el listado de propietarios con las correspondientes superficies, precisando que será el Proyecto de Reparcelación el que fijará las mismas con exactitud.

PARCELA A

- Propietario Antiguo Berri, S.A
- Superficie 3.987 m²

PARCELA B

- Propietario Jose Luis Fanjul
- Superficie 9.194 m²

PARCELA C

- Propietario Hermanas Arruabarrena Sein
- Superficie 28.870 m²
- Existe contrato privado de compraventa con Promociones Altzulegarre

PARCELA D

- Propietario Irunvi
- Superficie 17.440 m²

PARCELA E₁

- Propietario Juan y Tomas Eizaguirre
- Superficie 11.013 m²

PARCELA E₂

- Propietario Mercedes Zuzaya
- Superficie 271 m²

PARCELA F

- Propietario Urbialdi Iru S.L
- Superficie 4.643 m²

PARCELA G

- Propietario Irunvi
- Superficie 13.474 m²

PARCELA H

- Propietario 50% Irunvi, 50% Ayto. Irún
- Superficie 9.835 m²

PARCELA I

- Propietario Urbialdi Iru S.L.
- Superficie 24.807 m²

PARCELA J

- Propietario Herederos de Antonio Herrera
- Superficie 14.613 m²

PARCELA K

- Propietario Congregación de Hijas de la Cruz
- Superficie 1.171 m²

PARCELA L

- Propietario Francisco Chamorro
- Superficie 2.484 m²

PARCELA M

- Propietario Hermanas Manterola
- Superficie 2.207 m²

PARCELA N

- Propietario Gregorio Manterola
- Superficie 1.079 m²

PARCELA O

- Propietario Gregorio Manterola
- Superficie 4.736 m²

PARCELA P

- Propietario Ayuntamiento de Irún
- Superficie 2.500 m²

DOCUMENTO E
Estudio de viabilidad económico financiera

INDICE

1. Estimación de costes de la urbanización
2. Coste de los derribos
3. Repercusión unitaria de los costes de urbanización

1. ESTIMACIÓN DE COSTES DE LA URBANIZACIÓN

CAPÍTULO	PRECIO
MOVIMIENTO DE TIERRAS	3.527.295.-
OBRAS DE FÁBRICA y ESCOLLERAS	593.748.-
URBANIZACIÓN SUPERFICIAL	6.545.000.-
PASEOS PEATONALES, BIDEGORRIS y ZONAS VERDES	1.543.000.-
SOTERRAMIENTO LÍNEA DE 30Kv	305.625.-
ELECTRIFICACIÓN POLÍGONO	862.000.-
TRAÍDA AGUA POTABLE ø 200	150.000.-
ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE	876.000.-
SANEAMIENTO FECALES	690.000.-
SANEAMIENTO PLUVIALES	983.000.-
RED DE GAS	247.900.-
RED DE COMUNICACIONES I	197.500.-
RED DE COMUNICACIONES II	197.500.-
SEGURIDAD Y SALUD	250.000.-
CONTROL DE CALIDAD	130.500.-
TOTAL	17.099.568.-
16 % de Gastos Generales y Beneficio Industrial	2.735.931.-
TOTAL	19.835.499.-
- Proyectos:	
Planeamiento, Urbanización y Otros	763.000 euros
Total Urbanización	20.598.499 euros

2. COSTE DE LOS DERRIBOS**-Derribos:**

- Derribo de la guardería	
- Derribo del caserío Linda-Berri	
Coste	60.000 euros
Total Derribos	60.000 euros

-Indemnizaciones:

- Coste reposición del edificio unifamiliar Linda Berri:

$$C = S + Cc \times (1-d)$$

S= Repercusión del suelo urbanizado por m² construido

Cc= Coste de construcción

d= Coeficiente de depreciación por uso y antigüedad

Considerando que la edificación tiene más de seis años de antigüedad, pero menos de 50, se aplica una reducción del 1 por 100 anual

Coste de construcción de una vivienda unifamiliar:

1.200 euros/m² x 213,18 m².....255.816 euros

Con valor de reposición, depreciado por la edad y conforme al estado de conservación:

C= 255.816 x 0,56143.256,96 euros

Total de Indemnizaciones.....143.256,96 euros

TOTAL URBANIZACION, incluso derribos e indemnizaciones.....20.801.756 €

3. REPERCUSIÓN UNITARIA DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Las edificabilidades físicas definidas por el Plan de Sectorización y ordenación pormenorizada vigente son las siguientes

Para cada una de los usos y actividades de carácter lucrativo establecidos por la ordenación urbanística, se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

Cod.	usos	coeficientes ponderación
- RPB-O	Viviendas de Protección Oficial Reg. General	1,0
- RPL-O1, RPL-O2, RPL-O3	Viviendas de Protección Oficial Reg. General	1,017
- RPL-O4, RPL-O5	Viviendas de Protección Oficial Reg. General	1,021
- RPB-T	Viviendas de Protección Oficial Reg. Tasadas	2,125
- RPB-L	Residencial Colectiva en Bloque en Parcela	4,043

- RPD	Residencial Colectiva en Parcela	3,622
- RT	Residencial Trifamiliar	3,805
- G(PO)	Garaje y anejos de vivienda (PO)	0,424
- G(PT)	Garaje y anejos de vivienda (PT)	0,563
- G(PL)	Garaje y anejos de vivienda (PL)	0,729
- TC	Terciario comercial	2,780
- ES	Equipamiento Servicios Privado	1,686

De la aplicación de los coeficientes de ponderación a la edificabilidad física de cada una de las calificaciones resulta una superficie total medida en m²utc/m²suelo (uso y tipología característica) de **175.112,17 m²utc(PO)**

El total de gastos referidos a la urbanización general es resultado de sumar los referentes a la urbanización concreta, así como los referentes a indemnizaciones y derribos. Aplicando este total sobre la superficie total ponderada destinada a la venta, obtenemos la repercusión por m² ponderado.

• Total urbanización, incluso derribos	20.658.499 €
• Total indemnizaciones	143.256,96 €
• Total urbanización general	20.801.756 €
• Repercusión por m² ponderado	
20.801.756 € / 175.112,17 m²utc(PO)	118,791 €/ m²utc(PO)

Anejo
Medidas preventivas, correctoras y compensatorias

En el Plan de Sectorización y Ordenación Pormenorizada se adjuntó un Anexo con todas las medidas protectoras, correctoras y compensatorias que se establecían en el Informe de Sostenibilidad, al objeto de que quedaran incorporadas a la normativa del Plan de Sectorización.

Con el fin de dar debido cumplimiento a dichas medidas en este Documento de PAU y en los próximos Documentos que se redacten para llevar a cabo la ejecución de la Unidad, se redacta este Anejo.

A continuación se indican las medidas antes mencionadas, que en lo posible algunas de ellas se han incorporado a este Documento de Programa de Actuación Urbanizadora, y que al mismo tiempo deberán ser incorporadas y complementadas durante la fase de Redacción del Proyecto de Urbanización.

Medidas para paliar los efectos de la vegetación

- Se mantienen en la medida de lo posible las manchas arboladas de mayor interés ambiental. En el Proyecto de Urbanización se estudiará en profundidad las especies a conservar.
- Se mejora la estructura y composición de las manchas arboladas. Se proponen plantaciones de robles en gran parte del parque lineal, así como en los jardines urbanos de la parte superior e inferior del ámbito.
- En el parque lineal se propone la plantación de estrato herbáceo mediante plantas vivaces, del estrato arbustivo mediante gramíneas y del estrato arbóreo mediante manchas de robledal. Asimismo se señalan las especies a plantar en los espacios destinados a jardín urbano, de tipo ornamental.
- En el Proyecto de Urbanización se deberá definir con exactitud las superficies de espacios verdes destinadas a formación seminatural de tipo robledal y las superficies de carácter ornamental.
- No se incluirán en ningún caso especies vegetales exóticas de carácter invasor en ninguno de los estratos: herbáceo, arbustivo y arbóreo.
- Se primará el empleo de ecotipos locales preferentemente certificados
- Los taludes de las excavaciones y rellenos resultantes se han proyectado en adecuadas condiciones para ser revegetados mediante siembras y plantaciones.
- En los movimientos de tierras se adoptará un código específico de buenas prácticas para evitar la dispersión de especies vegetales exóticas invasoras.

Medidas para paliar los efectos en la fauna y conectividad ecológica

- Los espacios libres, en especial los de tipo transversal y otros más abiertos, se han diseñado para generar hábitats favorables para una fauna de tipo forestal – campiña.
- Los espacios libres indicados, sobre todo los transversales, tienen las suficientes dimensiones y características para permitir la conexión de la fauna dentro del ámbito.
- Se procurará evitar la creación de barreras para los movimientos de la fauna en el interior del ámbito, para lo que **el Proyecto de Urbanización** definirá, en su caso, las medidas necesarias para hacerlo permeable.

Medidas para paliar los efectos en la red hidrográfica

- No existe ninguna zona cubierta en las vaguadas.
- Durante la fase de obras se extremarán las medidas de precaución para evitar el aporte de partículas que puedan contaminar los tramos fluviales y estuarios situados aguas abajo. A tal efecto, se realizarán las medidas necesarias para evitar que durante los periodos de apertura de taludes y desmontes se puedan producir estos arrastres a las vaguadas: colocación de decantadores, trampas de sedimentos, filtros, etc.
- Las labores de recuperación de taludes se efectuarán lo antes posible para evitar su erosión.
- Conforme se indica más adelante, se tomarán las medidas oportunas para evitar la contaminación procedente de las operaciones de mantenimiento de la maquinaria.

Medidas para paliar los efectos en el paisaje

- Durante la fase de obras se respetarán las manchas arbóreas y arbustivas compatibles con la ordenación definitiva y que hayan sido marcadas en el Proyecto de Urbanización.
- En fase de obras, los parques de maquinaria, acopios... se dispondrán en las zonas menos visibles.
- Las labores de recuperación de taludes se efectuarán lo antes posible para evitar tener taludes descarnados y para disminuir la erosión.
- El **Proyecto de Urbanización** contará con un **Proyecto de Restauración Ambiental y Paisajística** que deberá recoger un análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias, tales como: instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, zonas de

extracción de materiales a utilizar en las obras, red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales, accesos y vías abiertas para la obra, etc.

- El **Proyecto de Restauración Ambiental y Paisajística** recogerá también las actuaciones que deben realizarse para la integración paisajística de la actuación, con especial atención a la integración de las instalaciones en relación con la orografía (taludes tendidos, técnicas "vivas" de estabilización de taludes) y los bordes de los pequeños cursos de agua existentes, a la nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía, la restauración de vegetación arbórea en el conjunto de la parcela... El Proyecto incluirá la descripción de las especies vegetales que se van a utilizar en la restauración y que cumplirán con los criterios establecidos en el apartado 6.3.1 de este Estudio de ECIA.
- Asimismo, en el **Proyecto de Restauración Ambiental y Paisajística** se preverá la realización de apantallamientos vegetales sobre todo en los viarios y en las unidades edificatorias situadas a media ladera y en la cumbre.

Medidas para paliar los efectos en el patrimonio cultural

- Se realizará una mejora del caserío Alzulegarre respetando su volumetría, imagen exterior, así como distribución tipológica y estructural básica, todo ello con arreglo a lo estipulado en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.
- Sin perjuicio del cumplimiento de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco y otras disposiciones, si en el transcurso de las labores se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas que se deben adoptar.

Medidas para paliar los efectos en el balance de tierras

- El **Proyecto de Urbanización** procurará que el balance de tierras sea neutro, es decir, que no hayan excedentes significativos que deban depositarse fuera del ámbito ni necesidades importantes de materiales de préstamo del exterior.
- Los posibles excedentes de tierras se tratarán con arreglo a la normativa vigente, en especial el Decreto 423/1994, de 2 de noviembre, sobre gestión de residuos inertes e inertizados y otras disposiciones relacionadas. En la fase de proyecto se definirá el volumen de este posible excedente de tierras y su destino: gestión mediante su depósito en estructuras legalmente autorizadas de

- tipo "relleno" o "acondicionamiento de terreno" según figura en el citado Decreto 423/1994.
- Los materiales de préstamo cumplirán con las especificaciones geotécnicas que marquen los estudios específicos y cumplirán con los valores VIE-A del Anexo I de la Ley 1/2005, de 4 febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. Su origen podrá ser: materiales procedentes de excavación de la propia obra o de otras obras legalmente autorizadas, áridos naturales procedentes de explotaciones legalmente autorizadas, áridos secundarios procedentes de la valorización de residuos de construcción y demolición, así como otros asimilables como escorias negras procedentes de la fabricación de acero convenientemente tratadas con arreglo a lo establecido en el Decreto 34/2003.
 - No se ocuparán más suelos de los estrictamente necesarios. En los suelos de mayor valor que no van a ser urbanizados o alterados, se evitará la realización de rellenos provisionales, instalaciones como parques de maquinaria, etc. Estos suelos de mayor valor, correspondientes a los de clase III, serán marcados y preferentemente respetados en el **Proyecto de Urbanización** y durante el desarrollo de las obras.
 - Los horizontes edáficos de mayor valor que van a perderse se acopiarán convenientemente y se utilizarán en las labores de restauración y ajardinamiento del propio ámbito; en el caso de que haya excedentes de estos suelos de mayor valor se les buscará el destino más eficiente, como pueda ser el empleo en labores de restauración de obras cercanas, mejora de fincas agrícolas, etc.; se evitará su traslado a rellenos de tierras.

Medidas para paliar los efectos en el incremento de contaminación

- Los residuos generados durante la obra (incluyendo los procedentes de derribos) serán gestionados de acuerdo a lo establecido en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y el Decreto 423/1994 sobre gestión de Residuos inertes e inertizados (País Vasco).
- Tanto los aceites usados como los alquitranes se tratarán como residuos tóxicos y peligrosos y se deberán gestionar de acuerdo a lo establecido en la Ley 10/98, de Residuos y en el D. 259/1998, de 29 de septiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y demás normativa concordante.
- La recogida de residuos en obra se realizará mediante envases convenientemente etiquetados. Estos envases se depositarán en zonas

previamente designadas a este uso, convenientemente impermeabilizadas, sobre solera de hormigón, bajo cubierta y de forma que se garantice la recogida selectiva de los mismos.

- Asimismo, se designarán unas zonas específicas para el acopio de los residuos sólidos de la obra. Las zonas de acopio de residuos contarán con extintores y se evitarán fuentes de ignición, calor, etc. para evitar la provocación de incendios.
- Se tomarán las medidas necesarias para evitar vertidos accidentales de carburantes, aceites u otros compuestos tóxicos.
- El **proyecto de urbanización** preverá el establecimiento de medidas para minimizar el arrastre de sólidos a la red fluvial, tal como decantadores, trampas de sedimentos o filtros.
- De cara a la fase de explotación, los **proyectos de urbanización** incluirán redes separativas de aguas residuales urbanas y de aguas pluviales. Contarán con el máximo nivel de eficacia en cuanto a gestión de fugas... La red de saneamiento se enganchará a los colectores generales para que las aguas residuales urbanas sean tratadas en la EDAR comarcal.
- Tal como se indica posteriormente en las recomendaciones para el **Proyecto de Urbanización**, se destinarán espacios públicos suficientes para instalar los sistemas de recogida selectiva de residuos sólidos urbanos.
- Se instalarán sistemas de generación de energía solar (captadores solares y/o placas fotovoltaicas) en los nuevos edificios residenciales y dotacionales con arreglo a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006), documento DB HE Ahorro de Energía, en concreto los apartados 4 (contribución solar mínima de agua caliente sanitaria) y 5 (contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica).
- Se deberá obtener el Certificado de Eficiencia Energética de los Edificios conforme se indica en el RD 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.

Medidas para paliar los efectos en la movilidad - accesibilidad

- Se crearán las condiciones para el máximo uso de los modos más sostenibles de movilidad: a pie y en bicicleta.
- Los viarios peatonales y ciclistas se realizarán conforme a lo indicado en la propuesta y conectarán con recorridos de ámbitos contiguos, en especial con los que tengan mayor rango a escala municipal.

- Aunque no dependa directamente de un plan urbanístico como el presente, se recomienda la realización de planes que faciliten el uso de las líneas de autobuses urbanos e interurbanos y de las líneas de RENFE y Eusko Tren. Para ello se realizará la debida coordinación con otros estamentos y otros departamentos municipales enmarcándolo en los oportunos trabajos de movilidad.
- Se analizará la conveniencia de dotar de sistemas específicos de acceso vertical (tipo escaleras mecánicas o ascensores) a las zonas de mayor cota en la urbanización.

Medidas para paliar los efectos en riesgos geotécnicos

- Todas las obras de urbanización y construcción de edificaciones e infraestructuras seguirán estrictamente las recomendaciones de los informes geotécnicos redactados al efecto.

Medidas para paliar los efectos en suelos potencialmente contaminados

- En principio no hay constancia de la existencia de suelos potencialmente contaminados en el ámbito, pero si en el transcurso del planeamiento de desarrollo o durante la ejecución de las obras se detecta la existencia de suelos contaminados, se estará a lo indicado en la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

Medidas para paliar los efectos en materia de ruido ambiental y sosiego

- Se controlarán los límites de velocidad y el volumen de vehículos que circulen por la zona de actuación durante las obras, especialmente en los días secos y de mucho viento. Este control se extenderá al tránsito de estos vehículos por los ámbitos cercanos.
- Se llevará un control del tráfico durante las obras con objeto de no ocasionar molestias ni riesgos adicionales por el incremento del mismo.
- La maquinaria se dotará con los dispositivos necesarios para minimizar el ruido y cumplirá estrictamente las Directivas 86/662/CEE y 95/27/CE, relativas a las limitaciones de las emisiones sonoras de la maquinaria de obra, para alcanzar un elevado nivel de protección del medio ambiente.
- Se realizará un adecuado mantenimiento de la maquinaria y en todo momento se llevarán a cabo las revisiones que se estimen necesarias. En este

sentido, se deberá emplear maquinaria que cumpla la normativa relativa a la emisión de agentes atmosféricos y la emisión de ruidos.

- El presente desarrollo hará todo lo posible por cumplir los objetivos de calidad acústica de las diferentes áreas acústicas marcados en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y su normativa de desarrollo, en especial el RD 1367/2007, de 19 de octubre. Los objetivos de calidad acústica aplicables en este caso son los correspondientes a las áreas acústicas designadas, esto es:

Tipo de área	Ld en dB(A)	Le en dB(A)	Ln en dB(A)
Áreas de uso residencial (a)	60	60	50
Áreas de uso sanitario y docente (e)	55	55	45

Objetivos de calidad acústica establecidos en el Anexo II tabla A del RD 1367/2007.

- En el caso de que la Diputación designe una zona de servidumbre acústica adscrita a la Autopista A-8 que incluya una parte o la totalidad del ámbito de Txenperenea, se estará a lo dispuesto en la legislación del ruido en materia de servidumbres acústicas y a las limitaciones que establezca la propia Diputación Foral de Gipuzkoa en este caso concreto.
- Durante el Proyecto de Urbanización se profundizará el análisis acústico realizado durante este Plan de Sectorización mediante un estudio detallado, afinando las medidas preventivas y correctoras y determinando con mayor exactitud si hay zonas que exceden de los objetivos de calidad acústica mencionados. El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta todas las recomendaciones del estudio de ruido.
- Los resultados finales del estudio de ruido se trasladarán al mapa de ruido municipal y se comunicarán a la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- En cuanto a medidas específicas concretas, a continuación se indican las propuestas en el estudio específico de ruido realizado de forma simultánea a este documento de Aprobación Provisional.
 - Como quiera que la principal fuente emisora de ruido es la Autopista A-8, cuya titularidad es de la DFG, las medidas correctoras en lo tocante a esta zona se plantearán de forma coordinada con el ente foral.

- Se ha tanteado la efectividad de una pantalla antiruido absorbente de 3 m de altura a lo largo de toda la cumbre. Su eficacia, según los primeros estudios, es bastante limitada. Sólo parece ser efectiva reduciendo notablemente los niveles de ruido en los caseríos consolidados más cercanos. En el resto del ámbito su eficacia es muy baja o casi nula. A priori, por tanto, no parece aconsejable su instalación. No obstante, se recomienda que el Proyecto de Urbanización cree una reserva de suelo para su eventual ejecución y reserve una partida presupuestaria al efecto.
- Se descarta la realización de pantallas antiruido en los viarios internos del ámbito puesto que crearían barreras urbanísticas inadmisibles.
- En principio la velocidad de diseño de los viarios internos es de 50 km/h. Por ahora se descarta rebajar la velocidad del viario principal (sistema general viario) pero en la fase de proyecto se podría analizar el efecto de reducir la velocidad a 40 ó 30 km/h en el resto de viarios internos.
- Teniendo en cuenta que en algunas fachadas los incumplimientos de los objetivos de calidad acústica son muy poco importantes, la colocación de un pavimento poroso en los viales, en especial en el sistema general viario, podría permitir que muchas fachadas entrasen dentro de los límites de los objetivos de calidad acústica. Se recuerda que este tipo de pavimento puede rebajar el nivel de ruido hasta en 3 dB(A). Sin embargo, estos pavimentos pierden sus propiedades antes de 5 años, por lo que su instalación debe estar condicionada a la realización de las oportunas labores de mantenimiento. Proponemos, por tanto, que esta posibilidad se estudie en el estudio detallado de ruido del Proyecto de Urbanización analizando todos los pros y contras.
- De cara a las fases posteriores, los diseños internos de los edificios procurarán que las estancias más sensibles (dormitorios en edificios residenciales y áreas de lectura – bibliotecas en el equipamiento escolar) se sitúen en las orientaciones menos expuestas al ruido.
- Si pese a las medidas propuestas hay zonas del ámbito de Txenperenea que plantean dificultades para cumplir los objetivos de calidad acústica indicados con anterioridad, el Ayuntamiento analizará en su momento la conveniencia de declarar una zona de protección acústica especial (artículo 25 de la Ley 37/2003,

de 17 de noviembre, del Ruido) o, en su caso, una zona de situación acústica especial (artículo 26 de la misma Ley).

- En cualquier caso, las edificaciones cumplirán los objetivos de calidad acústica interior establecidos en la "Tabla B, objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales", tal como viene establecido en el RD 1367/2007, para lo que se preverán los adecuados aislamientos. También se tendrán en cuenta las exigencias contenidas en el RD 1371/2007, por el que se aprueba el Documento DB-HR Protección Frente al Ruido del Código Técnico de la Edificación. Los objetivos de calidad se sintetizan en la siguiente tabla.

Uso del edificio	Tipo de recinto	Ld en dB(A)	Le en dB(A)	Ln en dB(A)
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

Objetivos de calidad acústica establecidos en el Anexo II tabla B del RD 1367/2007.

- El estudio específico de ruido aportará los valores de inmisión en todas las fachadas y a distintos niveles para que a la hora de proyectar los edificios se cuente con la suficiente información para calcular los niveles de aislamiento necesarios. Una primera aproximación a estos valores de fachada ya se indica en el estudio de ruido que acompaña este Plan de Sectorización.

Medidas para paliar los efectos en riesgos tecnológicos

- El desarrollo de Txenperenea se encuentra dentro de la banda de afección de 600 m de la Autopista A-8, considerada de riesgo alto por su volumen de transporte de mercancías peligrosas. El Ayuntamiento de Irun procederá a actualizar el plan de emergencias municipal con la información pertinente en esta materia.

- Otras medidas generales para la fase de obras
- Se jalonarán las superficies afectadas por las obras con objeto de no afectar más superficie de la estrictamente necesaria tal como se ha señalado con anterioridad.
- Se señalarán las áreas exteriores de las zonas de excavación, y de las instalaciones auxiliares de las obras con objeto de que la maquinaria pesada circule y trabaje dentro de los límites de las obras.
- Se evitará la extracción de materiales y el vertido de sobrantes en todas las áreas emplazadas fuera de las superficies jalonadas.
- Se utilizarán caminos preexistentes para el acceso a las obras. Se especificarán los caminos de acceso a las obras antes del inicio de las mismas y se evitará la creación de nuevas vías de acceso a las obras
- Se seguirán las directrices establecidas en el Plan de Seguridad e Higiene en el trabajo.
- Se atenuará la contaminación del aire por riegos periódicos de caminos, limpieza de los lechos de polvo depositados en el entorno de las obras, minimización del levantamiento de polvo en las operaciones de carga y descarga de materiales, etc.

Medidas para la redacción de los proyectos de urbanización y ejecución

En cuanto al proyecto de urbanización:

- Se procurará que la superficie impermeabilizada sea mínima. Se limitarán las áreas pavimentables no permeables, de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno. En los espacios peatonales y de acceso rodado se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia. Todo ello en la medida de lo posible.
- El proyecto de urbanización tendrá en cuenta los valores de precipitación (300-325 mm/día para el periodo de retorno de 500 años, con sus correspondientes caudales) para el diseño de las obras de drenaje.
- El proyecto de urbanización realizará estudios hidráulicos centrados en las cercanías de las vaguadas con objeto de proponer las oportunas medidas para evitar problemas de inundación.
- En los espacios públicos se preverán las zonas para la colocación de contenedores, de forma que se optimicen las operaciones de recogida y transporte de residuos y se facilite los sistemas de recogida selectiva.
- En la normativa de urbanización se preverá la utilización de materiales y productos que dispongan de distintivo de garantía de calidad y certificaciones

medioambientales siempre que sea posible; se fomentará el empleo de materiales de larga duración, reutilizables o reciclables.

- Se procurará evitar la apertura de nuevos viales o caminos, dando prioridad al empleo y en su caso mejora de los existentes.
- En los espacios públicos del área y en los espacios comunes de las nuevas edificaciones se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que, asimismo, eviten la contaminación lumínica.
- En la jardinería de los espacios libres urbanos se utilizarán especies vegetales adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona y que requieran un mínimo mantenimiento siguiendo las directrices del punto 6.3.1 de este ISA. En particular se dispondrán sistemas para el máximo ahorro de agua.

Por lo que se refiere a los proyectos de edificación:

- Tal como se ha indicado con anterioridad, las edificaciones cumplirán los objetivos de calidad acústica indicados en la Tabla B del Anexo II del citado RD 1367/2007 aplicables al interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda: en estancias L_d 45 dB, L_e 45 dB y L_n 35 dB y en dormitorios L_d 40 dB, L_e 40 dB y L_n 30 dB. En el edificio docente y, por extensión, en las instalaciones de la guardería: en aulas L_d 40 dB, L_e 40 dB y L_n 40 dB y en salas de lectura y afines L_d 35 dB, L_e 35 dB y L_n 35 dB, todos ellos a 1.2-1.5 m del suelo. Para ello los edificios tendrán el grado de aislamiento necesario que garantice los citados objetivos de calidad acústica, por lo que se realizarán los estudios que permitan garantizar este nivel de aislamiento.
- La ordenación de los edificios primará ubicar las estancias más sensibles al ruido, como dormitorios y salas de lectura o bibliotecas, en las fachadas con menor nivel de inmisión sonora.
- Se aplicará la Norma de Construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02) aprobada por el Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre.
- Los proyectos de construcción incluirán las medidas necesarias para una máxima eficacia en el uso de recursos como agua, fluido eléctrico o gas y que quedan desarrolladas en epígrafes posteriores.
- Los edificios tenderán a tener un tratamiento diferenciado según la orientación: más aislado al norte y más abierto al sur.
- La ordenación interna de los espacios de los edificios procurará estar en consonancia con una distribución que optimice las condiciones de iluminación y aprovechamiento solar en los espacios que van a ser más frecuentados.
- En las condiciones de emplazamiento y de orientación de las edificaciones se buscará la máxima eficiencia en la captación solar y en el aprovechamiento de la

luz natural. El sector se procurará ordenar según un diseño solar pasivo en su zonificación interior, que optimice las aperturas, utilizando sistemas pasivos de captación solar que eviten el sobre-calentamiento.

- Se establecerán sistemas de ahorro de agua y consumo energético en la nueva edificación. Se estudiará la forma de implantar sistemas mixtos para el suministro de agua caliente sanitaria mediante la utilización de captadores solares y acumuladores, cumpliendo lo establecido en el código técnico de la edificación.
- Asimismo, se analizará la forma de implantar sistemas de generación de energía fotovoltaica, en las cubiertas de edificios o en otras superficies adecuadas, cumpliendo lo establecido en el código técnico de la edificación.
- Se procurará que los materiales constructivos tengan un grado alto de aislamiento térmico y sean lo más duraderos y lo menos contaminantes que sea posible, en consonancia con lo indicado en el Código Técnico de la Edificación.
- En la normativa de edificación se preverá la utilización de materiales y productos que dispongan de distintivo de garantía de calidad y certificaciones medioambientales siempre que sea posible; se fomentará el empleo de materiales de larga duración, reutilizables o reciclables.

Descripción de indicadores de cumplimiento

En este apartado se proponen una serie de indicadores para verificar el grado de cumplimiento y efectividad de las medidas propuestas.

INDICADORES PARA LA FASE DE OBRAS:

Ahorro de agua

- M3 de agua consumidos
- Gestión de recursos
- % de suministradores con certificado ambiental (% respecto del total de suministradores)
- % de material reciclado o valorizado (% respecto del total de residuos generados)

INDICADORES PROPUESTOS PARA LA FASE DE EXPLOTACIÓN Y LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN:

Artificialización del suelo

- M2 de terreno para la infiltración natural de terreno (m2)
- Selección de especies arbustivas y arbóreas:
- Porcentaje de especies autóctonas empleadas
- Ruido
- Cumplimiento de los objetivos de calidad acústica (% de edificios y de habitantes que incumplen los objetivos de calidad acústica)
- Movilidad
- Porcentaje de desplazamientos por medios sostenibles respecto del total de desplazamientos
- Gestión de recursos
- % de material reciclado (% respecto del total de residuos generados)

arquitecto redactor del proyecto:

juan beldarrain santos

colaboradores: beldarrain arquitectos asociados
marta badiola
itziar combarros
nestor asurmendi
idoia garmendia
iñigo echezarreta

instalaciones: Endara ingenieros asociados, s.l
Narciso Iglesias, ingeniero

asesores jurídicos: Arrúe&Jaúregui abogados asociados, s.c
Ana Jaúregui, abogada

San Sebastian, enero de 2010

estudio beldarrain S.L.P
juan beldarrain santos, arquitecto

Endara ingenierios asociados, s.l
Narciso Iglesias, ingeniero

Arrúe&Jaúregui abogados asociados, s.c
Ana Jaúregui, abogada